

## ANEXO II

### CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO

#### Operação VISCOUNT CASCAIS

##### 1. EMPRESA INTERVENIENTE:

1. A Empresa Promotora e Mutuária será a **Alcance Didático, Lda**, sociedade comercial por quotas com sede em Avenida de Pádua, nº 490 R/C Esquerdo, 2750-457 CASCAIS, distrito de Lisboa, concelho de Cascais, freguesia de Cascais e Estoril, NIPC: 516 916 912, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Cascais, doravante Alcance Didático, Empresa Promotora ou Mutuária, aqui representada por Russell Vaughan Townsend, gerente.

##### 2. OBJETO DA OPERAÇÃO

Apoio à aquisição e reabilitação de património imobiliário;

##### 3. OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

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

- 1) **Montante:** € 800.000,0 (oitocentos mil euros);
- 2) **Finalidade:** Aquisição de Ativos imobiliários.
- 3) **Prazo:** 18 meses;
- 4) **Taxa de juro (TANB):** 7,5% (Sete virgula cinco por cento) taxa fixa durante todo o período do empréstimo. Pagamento de juros mensais numa base 30/360;
- 5) **Loan to Value máximo:** 40% tendo por base avaliação imobiliária independente, aceite pela QIC!.
- 6) **Reembolso de Capital Obrigatório:** na maturidade ou na data de alienação do activos sendo a totalidade do produto da venda afetado obrigatoriamente ao reembolso antecipado total da presente operação. Caso se verifique a assinatura de CPCV, quaisquer recebimentos decorrentes desse contrato até à data da escritura, nomeadamente os valores recebidos a título de sinal e reforço de pagamento no montante correspondente a 100% dos mesmos, serão utilizados para amortização antecipada do mútuo, sem penalidades. O valor remanescente da conta reserva (Juros e I.S./ juros) será devolvido ao mutuário, na totalidade ou proporcionalmente ao valor amortizado.
- 7) **Reembolso Antecipado Voluntário:** parcial pelo montante mínimo de 50%, ou integral sem penalidades a partir do 12º mês de vigência do prazo. O valor remanescente da conta reserva (Juros e I.S./ juros) calculado pelo periodo remanescente aos 12 meses obrigatórios, será devolvido ao mutuário, na totalidade ou proporcionalmente ao valor amortizado;
- 8) **Constituição de Conta de Reserva para Cobertura e Garantia do Serviço de Dívida (“CRCSD” ou Conta Reserva):** Na data de contratação do financiamento, a Mutuária deverá dispor de duas contas bancárias: uma na Entidade de Pagamento utilizada pela QIC!, MangoPay, doravante CRCSD ou Conta Reserva, e outra num Banco sediado e a operar em Portugal. A Conta Reserva será capitalizada pelo montante de €93.600 (noventa e três mil e seiscentos euros) proveniente dos recursos disponibilizados pelo financiamento angariado, para garantir e assegurar o pagamento integral do serviço da dívida e imposto de selo associado à Operação durante o prazo total:

- i. 18 meses de serviço de juros;
- ii. imposto de selo de 4,0% sobre os juros brutos liquidados durante o prazo da operação;

#### **4. GARANTIAS DO FINANCIAMENTO**

##### **1. Garantias reais:**

- A. Primeira Hipoteca sobre a fracção de uso para comércio, correspondente a uma loja situada no R/C do prédio sito na TRAV<sup>a</sup> VISCONDE DA LUZ NºS 28,28-A,28-B,28-C,28-D,28-E, concelho de Cascais, freguesia de união das Freguesias de Cascais e Estoril e inscrita na Matriz Urbana sob o número 7442 – Fração F, com Área Bruta Privativa de 1.143,27m<sup>2</sup>, inscrita na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número 574, sem ónus na respetiva certidão.
  - B. A hipoteca estende-se a todas as Benfeitorias (obras) realizadas ou prometidas realizar no imóvel;
  - C. O imóvel encontra-se livres de todos e quaisquer ónus e encargos.
- 2. Primeiro penhor dos direitos de crédito dos contratos de arrendamento dos imóveis dados em garantia, caso se venham a celebrar;
  - 3. Primeiro penhor da CRCSD e do valor disponível em cada momento na mesma;
  - 4. Consignação dos rendimentos e direitos de crédito da CRCSD e de contratos de arrendamento, caso se venham a celebrar, para liquidação dos juros do financiamento, impostos e outros encargos devidos pela mutuária.

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

- 1) Manutenção de *ownership* directo ou indirecto do capital da Alcance Didático tendo como Beneficiário Último Efetivo (“BUE”) MATTHEW CHARLES EDWARD LEE através da sociedade 01OA, Limited com pelo menos 75% do Capital Social e correspondentes direitos de voto;
- 2) Manutenção de *ownership* directo ou indirecta do capital da 01OA Limited tendo como Beneficiário Último Efetivo MATTHEW CHARLES EDWARD LEE com pelo menos 75% do Capital Social e correspondentes direitos de voto;
- 3) Impossibilidade de constituição de quaisquer outros ónus sobre as quotas/participações sociais detidas por 01OA Limited no capital social da Alcance Didático;
- 4) Não oneração nomeadamente através de contratos de arrendamento ou promessa de arrendamento de longo prazo, exceto mediante prévia autorização por escrito da QIC!, em representação dos Investidores;
- 5) Obrigação da Alcance Didático de liquidar retenções na fonte sobre os juros à taxa liberatória de IRS/IRC;
- 6) Cumprimento de todas as obrigações fiscais e perante a Seg. Social devidas pelas empresas referidas no Ponto 1) e 2) supra da presente Cláusula, 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 as entidades referidas no Ponto 1) e 2) supra da presente Cláusula;
- 8) A Mutuária obriga-se, previamente à celebração do contrato de mútuo com os investidores mutuantes a desenvolver todos os atos societários e obter todas as autorizações necessárias à concessão do financiamento.
- 9) A Mutuária obriga-se a efectuar e manter a contratação de Seguros adequados sobre os imóveis dados em garantia durante o período de vigência desta operação de financiamento, a favor da QIC! que age e atua em benefício específico e direto do(a)s Mutuante(s).

## 6. DECLARAÇÕES DA QIC EM REPRESENTAÇÃO DOS INVESTIDORES

- 1) A QIC! não recusará, condicionará ou atrasará injustificadamente o seu consentimento a, licenças de utilização temporária ou ocupações/arrendamentos de curta duração do imóvel, cuja data e suas renovações não ultrapassem o termo do mutuo e desde que (i) não afetem a integridade estrutural do imóvel, (ii) não diminuam o valor do ativo, e (iii) não prejudiquem a realização ou eficácia das garantias. O consentimento considerar-se-á concedido caso a QIC! não responda no prazo de 10 dias úteis após receção do pedido por escrito;
- 2) A QIC!, em representação dos Investidores, prestará o seu consentimento prévio e por escrito à alienação do Imóvel ou de quotas da Alcance Didático, Lda. ou da o10A Limited, ou de qualquer operação que resulte, direta ou indiretamente, na transmissão do benefício económico ou controlo do Ativo, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do pedido completo, desde que: (i) 100% do produto líquido da venda seja suficiente para liquidar integralmente o capital, juros vencidos, juros de mora (se aplicáveis) e demais quantias devidas; e (ii) a transação não resulte em diminuição material das garantias dos Investidores. Tal consentimento não será recusado, condicionado ou atrasado de forma injustificada. Para efeitos do presente Contrato, qualquer operação abrangida pelo presente número constitui “alienação” nos termos e para os efeitos do disposto na Cláusula 3(f), aplicando-se-lhe integralmente o respetivo regime de reembolso de capital obrigatório. No ato da transação a QIC! compromete-se a entregar o distrato da hipoteca contra comprovativo de pagamento integral dos montantes em dívida.;
- 3) A QIC! autoriza desde já o início do processo de alteração do uso do imóvel dado em garantia, incluindo licenciamento urbanístico, projeto arquitetónico ou subdivisão;
- 4) Caso tal processo implique a obtenção da deliberação favorável da assembleia de condóminos do edifício, nos termos e quóruns previstos na lei aplicável à propriedade horizontal, a Mutuária obriga-se a entregar à QIC! cópia das respetivas deliberações e demais autorizações legalmente exigíveis, previamente à submissão de qualquer pedido de licenciamento ou comunicação prévia junto das autoridades competentes;
- 5) A realização de obras estruturais por parte da Mutuária ficará sujeita a autorização prévia da QIC! a qual se pronunciará no prazo de 10 dias após a recepção de memória descritiva que informe do pretendido, dos prazos de início e conclusão e dos respetivos projetos de alterações. Caso a QIC! não responda após este prazo, as obras encontram-se tacitamente aprovadas;
- 6) A QIC! procederá à emissão e entrega de todos os documentos necessários à extinção das garantias (incluindo distrato de hipoteca e cancelamento de registos) no prazo máximo de 5 dias úteis após o reembolso integral do empréstimo;
- 7) A consignação de rendimentos proveniente de contratos de arrendamento prevista no ponto 4.4 da presente Ficha Técnica, apenas se aplicará em caso de incumprimento, não afetando o direito da Mutuária de receber tais rendimentos enquanto o mútuo se encontrar em situação regular.

----- //