

ANEXO II

CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO DE MÚTUO

OPERAÇÃO SHERWOOD I

1. MUTUÁRIA:

1. A Mutuária é a ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis, Lda, sociedade comercial por quotas com sede em Lisboa na Avenida 5 de Outubro, 97, NIPC: 503 673 285, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa.

2. OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

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

- 1) **Montante:** € 620.000,0 (seiscentos e vinte mil euros);
- 2) **Finalidade:** Financiamento parcial da componente de equity para a aquisição de imóvel sito em Vila Franca de Xira denominado [Projecto Quinta do Pelourinho – correspondente a 12 lotes, dos quais 11 para construção], e respectivas despesas de aquisição.
- 3) **Prazo:** 36 meses;
- 4) **Taxa de juro (TANB):** 4,50% (quatro virgula cinco por cento) ao ano. Pagamento de juros mensais numa base 30/360;
- 5) **Loan to Value máximo:** 55% aferido tendo por base avaliação imobiliária independente, realizada pela UON Consulting.
- 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);

3. GARANTIAS DO FINANCIAMENTO

1. Garantias reais:

- A. Primeira Hipoteca sobre 8 frações autónomas sitas na Av. da República, 109, Caneças, Freguesia de Ramada e Caneças, Concelho de Odivelas, destinadas todas a habitação, conforme tabela infra. As frações encontram-se arrendadas.

Morada	Freguesia	Fração	Andar	Uso	Tipologia
Rua da República 109 R/C Dt	Caneças	A	R/C DTO	Habitação	T5
Rua da República 109 R/C Esq	Caneças	B	R/C ESQ	Habitação	T5
Rua da República 109 1ºDt	Caneças	C	1º DTO	Habitação	T5
Rua da República 109 1ºEsq	Caneças	D	1º ESQ	Habitação	T5
Rua da República 109 2ºDt	Caneças	E	2º DTO	Habitação	T5
Rua da República 109 2ºEsq	Caneças	F	2º ESQ	Habitação	T5
Rua da República 109 3ºDt	Caneças	G	3º DTO	Habitação	T5
Rua da República 109 3ºEsq	Caneças	H	3º ESQ	Habitação	T5

ANEXO II

CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO DE MÚTUO

OPERACÃO SHERWOOD I

- B. Primeira Hipoteca sobre 1 fração autónoma sita na Rua dos Mártires, lote 4 R/C em Leiria destinada a comércio. A fração encontra-se arrendada.
 - C. Primeira hipoteca do imóvel Fração autónoma D do prédio urbano inscrito na matriz urbana com o número 448 da freguesia de Penha de França, destinado a Habitação situada na Avenida Afonso III 68, 2º andar Dto, Lisboa. A fração encontra-se arrendada.
 - D. Os imóveis estão livres de todos e quaisquer ónus e encargos, com ressalva para os arrendamentos.
2. Afectação às garantias reais prestadas das benfeitorias (obras) realizadas ou prometidas realizar no(s) imóveis;
 3. Primeiro penhor dos direitos de crédito dos contratos de arrendamento dos imóveis dados em garantia;
 4. Primeiro penhor da CRPSD e do valor disponível em cada momento na mesma;
 5. Consignação dos rendimentos e direitos de crédito da CRPSD (conforme definida abaixo) e dos contratos de arrendamento para liquidação dos juros do financiamento e demais custos e impostos associados.

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

- 1) Constituição de Conta de Reserva Permanente para Cobertura e Garantia do Serviço de Dívida: Na data de contratação do financiamento ou em data anterior, deverá ser aberta uma conta bancária junto do banco Credit Mutuel Arkea (controlador da entidade de pagamentos Mangopay) titulada pela ROBINUDE, doravante designada por Conta de Reserva Permanente para Cobertura e Garantia do Serviço de Dívida (“CRPSV”).
 - Na data de contratação e disponibilização dos fundos a CRPSV será dotada do montante de €14.508,00 (catorze mil quinhentos e oito euros) por forma a assegurar, em permanência (*roll over* temporal), a cobertura de 6 (seis) meses de serviço de juros e imposto de selo sobre juros, cuja dotação será efetuada com recurso a capitais próprios do promotor;
 - Durante o prazo da operação de financiamento, a movimentação da CRPSD será realizada mediante autorização conjunta de um Gerente do ROBINUDE e de representante legal da QI (em representação dos Investidores). Para este efeito a Gerência da ROBINUDE outorgará em momento prévio aos respetivos representantes legais da QI uma procuração autorizando estes a movimentar a CRPSD para pagamento dos juros e impostos desta operação;
- 2) Manutenção de *ownership* de capital da ROBINUDE, tendo como Beneficiário Último Efetivo Pedro Vieira Louro 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 João Pedro Vieira Louro na ROBINUDE
- 4) Não oneração ou venda ou promessa de venda de ativos imobiliários dados em garantia, exceto mediante prévia autorização por escrito da QI, em representação dos Investidores, sendo a

ANEXO II

CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO DE MÚTUO

OPERACÃO SHERWOOD I

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 CRPSD
- 6) Cumprimento de todas as obrigações fiscais e perante a Seg. Social devidas pela ROBINUDE 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

----- //