

ANEXO II

CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO DE MÚTUO

1. EMPRESA PROMOTORA:

A Empresa Promotora será 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.

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 Cidade de Loulé nº 4, Charneca da Caparica, Almada, com vista a posterior revenda em mercado.
- b) Investimento na reabilitação de vivenda, propriedade da Empresa Promotora, sita na Rua Quinta da Brita 29, Sobreda, Almada, 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.

3. OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

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

- a. **Montante:** € 550.000,0 (Quinhentos e cinquenta mil euros);
- b. **Finalidade:** as anteriormente explicitadas.
- c. **Prazo:** 18 meses;
- d. **Taxa de juro (TANB):** Euribor a 6 meses em vigor à data de assinatura da presente Termsheet adicionado de um spread de 3% (três por cento) ao ano, que no caso correspondeu a **5,40%**. Esta taxa será atualizada semestralmente em função do indexante Euribor 6 meses vigente nessa data, adicionado de spread de 3,0% (três por cento). Pagamento de juros mensais numa base 30/360.
- e. **Loan to Value máximo:** 65% (a aferir com base em 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.
- f. **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);

- g. **Garantia:** Primeira Hipoteca sobre as propriedades referidas no ponto 2 supra, destinadas todas a habitação conforme melhor descrito no ponto 2 da presente ficha técnica.
- h. **Outras Garantias – 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 da entidade de pagamentos Mangopay titulada pela ERUDITAGENDA designada: Conta de Reserva Serviço da Dívida (CRSD).
- Na data de contratação e disponibilização dos fundos a Conta Reserva será dotada do montante de € 46.332,0 (quarenta e seis mil, trezentos trinta e dois euros) por forma a assegurar a cobertura de 18 (dezoito) meses de serviço de juros e imposto de selo sobre juros, cuja dotação será efetuada com recurso ao mútuo e a capitais próprios do promotor;
 - Esta CRSD será igualmente creditada com o montante de empréstimo angariado para financiar as obras de reabilitação dos imóveis. Este montante de €290.000 (duzentos e noventa mil euros) será disponibilizado ao Promotor de forma gradual em função de autos de medição de obras efetivamente custeadas.
 - Durante o prazo da operação de financiamento, a movimentação da CRSD será realizada pelo representante legal da QIC! (em representação dos Investidores),. Para este efeito no ato de contratação da operação, a Gerência da ERUDITAGENDA outorgará aos respetivos representantes legais da QI uma procuração autorizando estes a movimentar mensalmente a CRSD para pagamento dos juros e impostos sobre juros devidos no âmbito desta operação e os montantes a libertar para financiamento das obras;
 - Semestralmente, aquando da revisão da Taxa Euribor e caso se verifique uma subida da taxa de juro de referência, e mediante notificação para o efeito da QI, o Promotor deverá reforçar a respetiva conta reserva com os montantes que permitam o cabal cumprimento das responsabilidades referentes aos juros e imposto de selo devidos pelo período remanescente até ao termo da operação.
- i. **Aporte de Fundos Próprios do Promotor:** O Promotor John Oliver Powell compromete-se direta e/ou indiretamente a capitalizar a sociedade ERUDITAGENDA com um total de 150.000,0€ em *cash*, sendo 105.000,0€ aportados até data do fecho financeiro da Operação, e os remanescentes 45.000,0€ deverão ser aportados em quatro prestações mensais de 11.250,0€ consecutivas a realizar respetivamente até 28 de Fevereiro, 31 de Março, 30 Abril e 31 de Maio de 2023.

4. GARANTIAS DO FINANCIAMENTO

1. Garantias reais:

- a. Hipoteca sobre dois imóveis sitas na Rua Cidade de Loulé n4, Charneca da Caparica, em Almada, e a outra sita na Rua Quinta da Brita 29, Sobreda, Almada.
- b. Os imóveis estão livres de todos e quaisquer ónus e encargos.
- c. Benfeitorias (obras) realizadas ou prometidas realizar no(s) imóveis;

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 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) 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 3.h) supra, com os valores acordados;
- 3) 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;
- 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.

..... // //