

## ANEXO II

# CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO DE MÚTUO

## OPERAÇÃO CIDADE LEIRIA

### 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:** € 56.400.000,0 (cinquenta e seis mil e quatrocentos euros);
- 2) **Finalidade:** Reabilitação de património imobiliário detido pela entidade promotora.
- 3) **Prazo:** 18 meses;
- 4) **Taxa de juro fixa (TANB): 8,00% (oito por cento) ao ano**, fixa durante todo o período do empréstimo. 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. Se em função das avaliações realizadas e dos ajustamentos considerados necessários efetuar pela QIC!, se verificar que o Loan-to-Value é superior a 55%, o Promotor deverá aportar mais garantias reais, dinheiro 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 4º mês);

### 3. GARANTIAS DO FINANCIAMENTO

#### 1. Garantias Reais:

- a. Primeira Hipoteca sobre a fração de uso comercial, sita no conselho de LEIRIA, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES, BAIRRO DO JERICÓ No: 4 registada sob o número 1466/19971016  $\square$  A na Conservatória do Registo Predial de Leiria e inscrita na Matriz Urbana sob o número 14482 fração A, sem ónus na respetiva certidão, em fase de transferência de arrendatário a entrar em vigor a partir de Agosto;
  - b. O imóvel está livre de todos e quaisquer ónus e encargos, com ressalva para o arrendamento. O imóvel terá novos arrendatários a partir de Agosto de 2023.
  - c. Afectação às garantias reais prestadas das benfeitorias (obras) realizadas ou prometidas realizar no(s) imóveis;
2. Primeiro penhor dos direitos de crédito dos contratos de arrendamento dos imóveis dados em garantia;
  3. Primeiro penhor da CRSD e do valor disponível em cada momento na mesma;
  4. Consignação dos rendimentos e direitos de crédito da CRSD (conforme definida abaixo) e dos contratos de arrendamento para liquidação dos juros do financiamento e demais custos e impostos associados.

## ANEXO II

### CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO DE MÚTUO

#### OPERAÇÃO CIDADE LEIRIA

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

1. 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 2 de pagamentos Mangopay) titulada pela ROBINUDE designada: Conta de Reserva de Serviço de Dívida “CRSD”. Na data de contratação e disponibilização dos fundos a CRSD será dotada do montante de 2.080,0€ (dois mil e oitenta 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 à presente linha de crédito; ☐ Durante o prazo da operação de financiamento, a movimentação da CRSD 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 CRSD 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 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

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