

OPERAÇÃO AVENIDA MADRID

ANEXO II

CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO

1. ENTIDADE PROMOTORA:

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. OBJETO DA OPERAÇÃO

A Operação consiste na prestação de financiamento com garantia real de imóveis para dotar a empresa de meios financeiros para apoiar a reabilitação e/ou aquisição e exploração de ativos imobiliários detidos pelo promotor. 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 à cobertura de 18 meses de juros do empréstimo, conforme detalhado seguidamente:

3. OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

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

- 1) **Montante:** € 700.000,0 (setecentos mil euros);
- 2) **Finalidade:** as anteriormente explicitadas.
- 3) **Prazo:** 18 meses;
- 4) **Taxa de juro (TANB):** Taxa nominal fixa bruta de 7,0% ao ano Pagamento de juros mensais numa base 30/360. Semestralmente, o indexante será revisto e afetará o valor dos juros a pagar no semestre subsequente;
- 5) **Loan to Value máximo:** 65% (a aferir com base na 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.
- 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).

4. GARANTIAS DO FINANCIAMENTO

1. Garantias reais:

- a. Primeira Hipoteca sobre a fração de uso e habitacional de um apartamento T1, remodelado, situado no R/C Esquerdo do prédio sito na Av. de Madrid 35, Lisboa, freguesia de Alvalade, registada sob o numero 151/19850917 – J na Conservatória do Registo Predial de Lisboa e inscrita na Matriz Urbana sob o número 982 – Fração J, com Área Bruta Privativa de 48,40 m², e logradouro com 49,5 m², arrendada com contrato a termo.
- b. Primeira Hipoteca sobre fração para uso de Garagem situada na rua Cidade de Liverpool 12^a, Lisboa, freguesia de Arroios, registada sob o número 713/19891023 – A na Conservatória do Registo Predial de Lisboa e inscrita na Matriz Urbana sob o número 2484 – Fração A, com Área Bruta Privativa – 787,6 m² em exploração pela entidade promotora com um rendimento bruto anual superior a 70.000€.

- c. Os imóveis estão livre de todos e quaisquer ónus e encargos, com ressalva para os arrendamentos e das garantias constituídas no âmbito da desta operação
 - d. Benfeitorias (obras) realizadas ou prometidas realizar no imóvel;
2. Primeiro penhor das quotas da sociedade Autoliverpul,Lda
 3. Primeiro penhor da Conta Reserva de Serviço da Dívida e do valor disponível em cada momento na mesma;
 4. Consignação contingente dos rendimentos e direitos de crédito da Conta Reserva e dos rendimentos dos contratos de arrendamento para liquidação dos juros do financiamento e demais custos e impostos associados.
 5. Contratação de Seguro sobre os imóveis dados em garantia

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

1. Manutenção de ownership de capital, durante a vigência da operação da ROBINUDE e da AUTOLIVERPUL (tendo como Beneficiário Último Efetivo João Pedro Vieira Louro) de ambas com pelo menos 72,0% do Capital SOCIAL (e correspondentes direitos de voto);
2. Impossibilidade de constituição de quaisquer outros ónus sobre as quotas/participações sociais detidas por João Pedro Vieira Louro na ROBINUDE e na AUTOLIVERPUL;
3. Não oneração ou venda ou promessa de venda de ativos imobiliários e/ou mobiliários DADOS EM GARANTIA, exceto mediante prévia autorização por escrito da QI (em representação dos Investidores) e obrigatoriedade de afectar a totalidade da venda ao reembolso antecipado total ou parcial da presente operação;
4. Cumprimento de todas as obrigações fiscais e perante a Seg. Social devidas pela ROBINUDE, pela AUTOLIVERPUL e individualmente pelo Sócio, que deverão entregar à QI regularmente (antes fim de prazo de validade) as respectiva certidões de situação regularizada;
5. Obrigação da Robinude de liquidar retenções na fonte à taxa liberatória de IRS/IRC que se estima em €18.500,0 (dezoito mil e quinhentos euros) com recurso a fundos próprios ou outros que não decorram da presente operação;
6. Manutenção da consignação de rendimentos e direitos da CRPSD;
7. Não existência de contencioso materialmente relevante de natureza comercial, laboral, civil ou fiscal envolvendo a ROBINUDE e a AUTOLIVERPUL;
8. Disponibilização de extrato bancário mensal da conta onde será depositada a renda com evidencia de todos os movimentos financeiros (créditos e débitos) incorridos na mesma..

----- //