

CONTRATO DE MÚTUO

ANEXO II

CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO

Para garantia do integral cumprimento das obrigações assumidas ao abrigo do Contrato de que este Anexo é parte plenamente integrante, e nomeadamente de todas as obrigações assumidas perante o(a) Mutuante e a QI, a Mutuária obriga-se a constituir e executar a(s) hipoteca(s) unilateral(is), os penhor(es) e demais garantias detalhadas abaixo e a cumprir com as demais condições estipuladas neste documento, em favor da QI, que neste entorno age e atua em benefício específico e direto do(a) Mutuante.

1 GARANTIAS DO CONTRATO DE MÚTUO

- 1.1. Primeira hipoteca unilateral de todos os imóveis aportados em espécie e adquiridos pela Mutuária e respetivas benfeitorias,
 - a. Imóveis adquiridos com recurso a financiamento, nomeadamente:
 1. Fração autónoma A, destinada a comércio, situada na Rua José Estevão, nº 47, RC A, Lisboa;
 2. Fração autónoma C, destinado a Habitação, situada na Rua Cidade de Liverpool, nº 12 a 12ª, 1º andar Esq, Lisboa;
 3. Fração Autónoma AD, destinada a Habitação, situada na Rua General Humberto Delgado, 6, Rc Esq, Algés;
 4. Fração Autónoma AH, destinada a Habitação, situada na Rua General Humberto Delgado, 62º Dto, Algés.
 5. Fração Autónoma Q, Cave Esq., destinada a habitação, situada Av. dos Bombeiros Voluntários de Algés, nº 27
 - b. Benfeitorias (obras) realizadas ou prometidas realizar no(s) imóveis;
 - c. Eventuais imóveis que venham a ser aportados como capitais próprios em espécie pelos sócios da Mutuária;
- 1.2. Primeiro penhor dos direitos de crédito dos contratos de arrendamento dos imóveis dados em garantia deste Contrato;
- 1.3. Penhor do valor disponível em cada momento da Conta Reserva constituída pela Mutuária, nos termos detalhados na Seção 2. Abaixo;
- 1.4. Consignação dos rendimentos e direitos de crédito da Conta Reserva e dos contratos de arrendamento para liquidação dos juros do financiamento e demais custos e impostos devidos pela Mutuária.

CONTRATO DE MÚTUO

ANEXO II

CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO

2 CONSITUIÇÃO DE CONTA-RESERVA

- 2.1. Na data de contratação do financiamento, a Mutuária deverá abrir duas contas bancárias de sua titularidade: uma para gestão corrente da Mutuária e outra como Conta Reserva para cobertura e garantia de serviço da dívida e custos do da Mutuária, em *roll over* temporal:
- 2.2. A Conta-Reserva (conta bancária específica) será capitalizada com €35.272,0, inicialmente com capitais próprios e parte do financiamento concedido
- 2.3. Durante a vigência da operação, deverão ser canalizados para esta Conta Reserva um montante de rendimentos gerados pelo SPV e seus ativos por forma a assegurar, em permanência (*roll over* temporal) a cobertura de €35.272,0 relativo a:
 - 12 (doze) meses de serviço de juros e imposto de selo sobre juros (estimativa: €28.600,0);
 - 6 (seis) meses de custos com impostos e demais custos operativos correntes do SPV, incluindo (mas não restrito) a despesas de condomínio, serviços de contabilidade do SPV, serviços bancários, notariais e de avaliação de imóveis (estimativa € 6.672.000).
- 2.4. Durante o prazo de vigência da operação, a movimentação da Conta Reserva será realizada mediante autorização conjunta de um Gerente da Mutuária e de representante legal da QI (em representação dos Investidores). Para este efeito a Gerência da Mutuária outorgará em momento prévio aos respetivos representantes legais da QI uma procuração autorizando estes a movimentar a Conta Reserva conjuntamente com um Gerente da sociedade;
- 2.5. A segunda conta bancária para gestão corrente da Mutuária será gerida e movimentada apenas pelos Gerentes da Mutuária.

3 OUTRAS CONDIÇÕES

- 3.1. Manutenção de *ownership* de capital da sócia PW6 (tendo como Beneficiário Último Efetivos Bernardo Lisboa e Paulo Carreira da Silva) com pelo menos 75,1% do Capital Acionista (e correspondentes direitos de voto) da Mutuária.
- 3.2. Impossibilidade de venda (ou promessa de venda) a terceiros e/ou constituição de quaisquer outros ónus sobre as quotas/participações representativas do capital da Mutuária detidas pela PW6 (ou por Bernardo Lisboa e Paulo Carreira da Silva) salvo mediante autorização expressa da QI;
- 3.3. Não oneração ou venda ou promessa de venda de ativos imobiliários e/ou mobiliários da Mutuária, exceto mediante prévia autorização por escrito da QI (em representação do(a) Mutuante);

CONTRATO DE MÚTUO

ANEXO II

CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO

- 3.4. Não existência de contencioso materialmente relevante de natureza comercial, laboral, civil ou fiscal envolvendo a Mutuária;
- 3.5. A Mutuária não poderá adquirir ou alienar ou onerar ativos ou assumir outras responsabilidades ou passivos sem autorização expressa da QI;
- 3.6. A Mutuária obriga-se a cumprir com todas as obrigações fiscais e perante a Seg. Social devidas pela Mutuária, e a entregar regularmente à QI (antes fim de prazo de validade) certidões de situação regularizada;
- 3.7. A Mutuária obriga-se a contratar de entidade de fiscalização para monitorizar e realizar autos de medição das obras de reabilitação que vierem a ser realizadas no imóvel de Algés;
- 3.8. A Mutuária deverá desenvolver os melhores esforços para concluir as obras de reabilitação da Fração Autónoma Q, Cave Esq., destinada a habitação, situada Av. Dos Bombeiros Voluntários de Algés, nº 27, de acordo com plano de obras e calendário definido pela Mutuária e validado pela firma Fiscalizadora aceite pela QI;
- 3.9. Formalização e/ou cedência irrevogável à Mutuária no prazo de 30 dias da formalização do Contrato, de contratos de arrendamento dos imóveis dados em Garantia do Contrato (exceptuando a fração Q referenciada na cláusula supra), em termos satisfatórios para a QI e de acordo com as melhores práticas comerciais e fiscais;
- 3.10. Disponibilização de extrato bancário mensal com evidência de todos os movimentos financeiros (créditos e débitos) incorridos pela Mutuária. ~

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