

# OPERAÇÃO CANEÇAS PORTFOLIO

## 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 6 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:** € 990.000,0 (novecentos e noventa mil euros);
- 2) **Finalidade:** as anteriormente explicitadas.
- 3) **Prazo:** 24 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:** 53% (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 6º mês).

#### 4. GARANTIAS DO FINANCIAMENTO

##### 1. Garantias reais:

- a. Primeira Hipoteca sobre 8 frações autónomas, tipologias T1 e T2, de prédio Urbano sito na Rua da República 109, Caneças, Freguesia de Ramada e Caneças, Concelho de Odivelas, artigo matricial 312, com o numero de registo predial 687/19920525, todas destinadas a habitação. 7 das frações encontram-se arrendadas
- b. Primeira Hipoteca sobre prédio urbano composto por 4 unidades de uso habitacional, tipologias T1 e T2 sito na Rua das Fontainhas 1 e 3, Caneças, Freguesia de Ramada e Caneças, Concelho de Odivelas, artigo matricial 586 e com o número de registo predial 3638/20120905, todas destinadas a habitação. Duas das frações encontram-se arrendadas à data de hoje
- c. Primeira Hipoteca sobre prédio urbano composto por 3 unidades de uso habitacional, tipologias T2 sito na Rua Gonçalves Crespo 5, Freguesia da Venda nova- Falagueira, Concelho de Amadora, artigo matricial 453 e com o número de registo predial 1502/20001026, todas destinadas a

habitação, conforme tabela infra. As frações estão em processo de reabilitação para futuro arrendamento.

- d. 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
  - e. Benfeitorias (obras) realizadas ou prometidas realizar no imóvel;
2. Primeiro penhor da Conta Reserva de Serviço da Dívida e do valor disponível em cada momento na mesma;
  3. 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.
  4. 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 Lda. (tendo como Beneficiário Último Efetivo João Pedro Vieira Louro) s 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;
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 afetar 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, 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 incidentes sobre os juros brutos a liquidar, 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.

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