

ANEXO II

CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO DE MÚTUO

1. EMPRESA PROMOTORA:

A Empresa Promotora será a PATRIHOTEL -Gestão Hoteleira S.A., (“PATRIHOTEL”), sociedade detentora dos ativos imobiliários do Hotel Londres (“Hotel”) e que assegura a respectiva gestão hoteleira, sociedade comercial com sede na Av. Fausto de Figueiredo, no nº17, freguesia de Estoril, concelho de Cascais, com o capital social integralmente subscrito e realizado de € 898.200 (oitocentos e noventa e oito mil e duzentos euros), entidade com os documentos integralmente depositados em suporte eletrónico, com o número de matrícula e de pessoa coletiva **504 286 870**.

2. OBJETO DA OPERAÇÃO

1. Financiamento das obras de reabilitação e decoração do Hotel, de adequada à sua categoria e ajustado às exigências actuais do mercado. O Hotel é composto por duas frações autónomas correspondente a:
 - a) Prédio sito na Av. Fausto de Figueiredo, nº17, 2765-412, Estoril, Concelho de Cascais, União de Freguesias de Cascais e Estoril, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo matricial nº 3220 e descrito na CRP de Cascais sob o número 1822, e
 - b) Prédio sito na Av. Fausto de Figueiredo, nº279, 2765-001, Estoril, Concelho de Cascais, União de Freguesias de Cascais e Estoril, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo matricial nº 3147 e descrito na CRP de Cascais sob o número 1823.
2. Financiamento de outros investimentos imobiliários em desenvolvimento pelo promotor, nomeadamente residências seniores;

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 10 meses de juros do empréstimo, conforme detalhado seguidamente e cujo desenvolvimento é, nesta fase, tentativo e preliminar:

3. OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

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

- a. **Montante:** até € 3.000.000,0 (três milhões de euros);
- b. **Finalidade:** as anteriormente explicitadas.
- c. **Prazo:** 10 meses (dez);
- d. **Taxa de juro (TANB):** TANB de 6,5%, com pagamento de juro mensal. Taxa anual nominal bruta fixa para o período da operação. Taxa Anual Efetiva equivalente (TAE) de 6,7%. Juros

mensais numa base 30/360, com início do primeiro período mensal de pagamento de juros no segundo dia útil subsequente à data de fecho de subscrição da operação;

- e. **Loan to Value máximo:** 20% (a aferir com base na avaliação imobiliária independente, aceite pela QI), tendo em consideração a condição atual dos ativos dados em garantia.
- f. **Reembolso de Capital:** na maturidade, 10 meses, com possibilidade de reembolso parcial ou total pela PATRIHOTEL a partir do início do 7º mês inclusive.
- g. **Garantia:** As Descritas no Ponto 4 da presente TERM SHEET DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO;
- 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 PATRIHOTEL designada: Conta de Reserva Serviço da Dívida (“CRSD”).
 - Na data de disponibilização dos fundos a Conta Reserva será dotada do montante de €169.000,0 (cento e sessenta e nove mil euros) por forma a assegurar a cobertura de 10 (dez) meses de serviço de juros e imposto de selo sobre juros, cuja dotação será efetuada com recurso ao mútuo.
 - Se ocorrer reembolso antecipado, o montante não utilizado da CRSD será afeto ao reembolso de capital;

Durante o prazo da operação de financiamento, a movimentação da CRSD será realizada pelo representante legal da QI (em representação dos Investidores),. Para este efeito no ato de contratação da operação, a Gerência da PATRIHOTEL 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;

4. GARANTIAS DO FINANCIAMENTO

1. Garantias reais:

- a. Primeira Hipoteca sobre 2 imóveis identificados e descritos no ponto 2.1, alíneas a) e b) da presente TERM SHEET DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO;
 - b. Os imóveis estão livres de todos e quaisquer ónus e encargos na data de celebração do contrato de mútuo e constituição das garantias.
 - c. Benfeitorias (obras) realizadas ou prometidas realizar no(s) imóveis;
2. Primeiro penhor da Conta Reserva de Serviço da Dívida e do valor do saldo 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. Não oneração dos direitos económicos (rendimentos) do hotel
 5. 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 actividade diversa da actual durante o período de vigência da operação;
- 2) Manutenção durante o prazo da operação de Jorge Manuel Dias da Fonseca e José António Rodrigues da Silva como Beneficiários Últimos Efetivos da PATRIHOTEL;
- 3) Não oneração ou constituição de qualquer ónus sobre as acções representativas da totalidade do capital social da PATRIHOTEL ;
- 4) 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;
- 5) Manutenção da consignação de rendimentos e direitos da Conta Reserva;
- 6) Cumprimento durante a vigência da operação de todas as obrigações fiscais e perante a Seg. Social devidas pela PATRIHOTEL, comprovadas pela entrega à QI regularmente (antes fim de prazo de validade) de certidões comprovativas do cumprimento;
- 7) Não existência de contencioso materialmente relevante de natureza comercial, laboral, civil ou fiscal envolvendo a PATRIHOTEL e os seus beneficiários últimos efectivos.
- 8) Não oneração dos direitos económicos (rendimentos) do hotel;
- 9) Contratação de Seguro sobre os imóveis dados em garantia a vigorar durante todo o prazo da operação em termos e condições aceites pela QI;

..... // //