



ESTORIL PROPERTY

**Renovação de unidade hoteleira e desenvolvimento de projetos
imobiliários na área de *hospitality* e residências seniores**

OBJETO E PROMOTOR DA OPERAÇÃO

1. **A operação visa financiar obras de renovação de unidade hoteleira e o desenvolvimento de projetos imobiliários, nomeadamente na área da *hospitality* e residências seniores, em fase de *due diligence*. A unidade hoteleira é composta por dois prédios urbanos mas integrados na mesma unidade de exploração :**

Imóvel 1 – Prédio sito na Av. Fausto de Figueiredo, no17 Estoril, Concelho de Cascais,

Imóvel 2 – Prédio sito na Av. Fausto de Figueiredo, no279 Estoril, Concelho de Cascais,

Os imóveis não apresentam quaisquer ónus ou encargos

2. **Ambos os imóveis serão dados em garantia real (primeira hipoteca) assumindo-se um *Loan To Value* inferior a 20% durante todo o período do financiamento**

- No momento da formalização do mútuo serão disponibilizados fundos que permitam as obras de reabilitação e o desenvolvimento de projetos imobiliários em processo de *Due Diligence* e sujeitos a NDA. Adicionalmente, parte dos fundos aportados serão alocados a conta de reserva para pagamento da totalidade dos juros até à maturidade do empréstimo e demais despesas relacionadas com a formalização do mútuo.

3. **A realização dos investimentos a financiar far-se-á através da sociedade detentora dos ativos atuais e futuros :**

- Designação: PATRIHOTEL - GESTÃO HOTELEIRA S.A.
- NIPC: 504 286 870 | Capital Social: € 898.200,0 | CAE Principal : 55111-R3 | Data de Constituição: 26.05.1998
- Certidão Permanente : 5181-5141-4407
- Sede: Av Fausto de Figueiredo, no 279, 2765 412 ESTORIL
- Forma jurídica: Sociedade Anónima
- A sociedade tem dívida bancária € 1.023.097,10 à data de 30 de Novembro de 2022.

4. **A Sociedade PATRIHOTEL S.A. tem como beneficiários últimos:**

- 66,666% pela sociedade veículo Grimslov, Unipessoal Lda, e como beneficiários últimos, Jorge Manuel Dias da Fonseca e José António Rodrigues da Silva.



Operação de financiamento garantida com primeira hipoteca de ativos imobiliários, atualmente explorados como unidade hoteleira

Parte dos fundos serão alocados à renovação da unidade (benfeitorias adicionam ao valor dos ativos dados em garantia)

PERFIL DO PROMOTOR E ENTIDADES RELACIONADAS



PATRIHOTEL S.A.

- A PATRIHOTEL S.A. foi constituída em 1999, na sequência de um processo de reestruturação da entidade proprietária do Hotel Londres, unidade hoteleira situada em Monte do Estoril, Cascais, em exploração desde 1959.
- O hotel Londres, peça de fundamental no panorama turístico da Costa do Sol, constitui o ativo de referência da sociedade.
- Coincidindo com a alteração recente da estrutura acionista, o hotel encontra-se no culminar de um extenso projeto de reabilitação e reposicionamento por forma a se adaptar aos novos desafios do setor.

GRUPO BF

- O Grupo BF foi criado em 1989, tendo como core business a venda direta de produtos e a prestação de serviços em outsourcing em áreas como telecomunicações, energia, segurança, serviços financeiros, entre outros, sendo responsável por aportar mais de quatro milhões de clientes para o negócio.
- Além da atividade principal, o Grupo BF, desde 2004, começou a desenvolver uma vertente relevante que passa pela gestão imobiliária no continente americano e na Europa, tendo entrado, na última década, no mercado. hospitality, hotelaria e residências sénior, com um ambicioso projeto de expansão

Promotores com bom track record empresarial e vasta experiência no desenvolvimento e gestão de projetos imobiliários

ESTORIL PROPERTY

DETALHE DOS IMÓVEIS OBJETO DA OPERAÇÃO

HOTEL LONDRES composto por dois prédios

Imóvel 1 – Prédio sito na Av. Fausto de Figueiredo, no17 Estoril, Concelho de Cascais,

Imóvel 2 – Prédio sito na Av. Fausto de Figueiredo, no279 Estoril, Concelho de Cascais,



Localização dos ativos em zona premium, com elevada liquidez transacional

ESTORIL PROPERTY

DETALHE DOS IMÓVEIS OBJETO DA OPERAÇÃO

HOTEL LONDRES composto por dois prédios

Imóvel 1 – Prédio sito na Av. Fausto de Figueiredo, no17 Estoril, Concelho de Cascais,

Imóvel 2 – Prédio sito na Av. Fausto de Figueiredo, no279 Estoril, Concelho de Cascais,



Dados Principais dos Imóveis

CPU : 3220 | 3147

CRP : 1822 | 1823

ABC : 1503 m² | 4.278 m²

AB Dependente- 279 m² | 548 m²

Numero de Quartos - 118

Pisos: 5

Ônus Financeiro – Não tem

Ano de inscrição na Matriz - 1988

Estado – Em exploração

o conjunto dos imóveis constituem o Hotel Londres sendo este composto por 118 quartos, todos com acesso eletrónico ar condicionado, varanda, telefone, internet, TV, frigobar, cofre e secador. 7 Suites

25 Triples 70 Twins 12 Doubles 4 Singles.

Tem também piscina e o restaurante Sal&Pimenta, local onde se servem os pequenos almoços e demais refeições, com capacidade até 150 lugares .

TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

1. O financiamento destina-se a financiar a reabilitação do Hotel (Imóveis 1 e 2), bem como financiar, aquisições em curso no setor da *hospitality* e residências seniores, os juros devidos aos investidores e demais encargos (impostos e custos processuais) da Transação.
2. O financiamento a captar via Plataforma QIC! tem a seguinte estrutura:
 - A. Forma: empréstimo mútuo *peer-to-peer* (investidor é o mutuante e o Promotor é o mutuário)
 - B. Montante: até € 3.000.000,0 (três milhões de euros);
 - C. Prazo: 10 meses;
 - D. Taxa de juro (TANB): 6,5% ao ano. Pagamento de juros mensais numa base 30/360. Regime de taxa variável com atualização semestral do indexante.
3. **Reembolso do capital financiado: na maturidade: possibilidade de reembolso antecipado parcial ou integral pelo SPV/Promotor sem penalidades a partir do 7º mês, inclusive.**



Remuneração bruta fixa atrativa, com prazo de vigência mínimo de 6 meses

TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO (cont.)



4. *Loan to Value* máximo: 20% aferido tendo por base os valores de avaliação apurados pelo avaliador independente PRIME YIELD (avaliações realizadas em Fevereiro de 2022) :

LOAN TO VALUE COM BASE EM AVALIAÇÃO INDEPENDENTE	
	
Imóveis incluídos na operação	Após Obras
Imóvel 1 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	18 525 069 €
Imóvel 2 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.	
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO IMOBILÁRIA	18 525 069 €
Envolvimento financeiro até à maturidade	3 000 000 €
LOAN-TO-VALUE DA OPERAÇÃO	16,2%

Loan to Value tendo por base a avaliação da Prime Yied (Fev 2022): 16,2%

TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO (cont.)

5. Na data de contratação do financiamento, serão criadas / utilizadas duas contas bancárias: uma como Conta Reserva de Serviço da Dívida (CRSD) – juros e imposto de selo, em *roll over* temporal, e outra para gestão corrente do SPV:
- A CRSD conta bancária específica será capitalizada com €169.000,0 (cento e sessenta e nove mil euros);
 - A CRSD será utilizada para liquidar a totalidade das 10 (dez) prestações de juros e impostos da operação;
 - Se ocorrer reembolso antecipado, o montante não utilizado da CRSD será afeto ao reembolso de capital
 - A movimentação da Conta Reserva será realizada por um representante legal da QI (em representação dos Investidores);

Para este efeito a Gerência do SPV outorgará em momento prévio aos respetivos representantes legais da QI uma procuração autorizando estes a movimentar a CRSD.



Conta de Reserva de Serviço de Dívida para pagamento da totalidade dos juros da operação

GARANTIAS CONTRATUAIS DO FINANCIAMENTO



1. **Primeira hipoteca de todos os imóveis, nomeadamente;**
 - a. Imóvel 1 – Prédio sito na Av. Fausto de Figueiredo, no17 Estoril, Concelho de Cascais
 - b. Imóvel 2 – Prédio sito na Av. Fausto de Figueiredo, no279 Estoril, Concelho de Cascais
 - c. Benfeitorias (obras) realizadas e a realizar no(s) imóveis dados em garantia;
2. **Primeiro penhor do valor disponível em cada momento da Conta Reserva (CRSD) constituída;**
3. **Consignação dos rendimentos e direitos de crédito da Conta Reserva de Serviço da Dívida para liquidação dos juros do financiamento, reembolso de capital e demais custos e impostos associados;**
4. **Não oneração dos direitos económicos (rendimentos) do hotel em favor de terceiras entidades durante a vigência da operação.**
5. **Evidencia de contratação de Seguro Multiiriscos e Incêndio sobre os imóveis dados em garantia;**

Financiamento garantido com primeira hipoteca dos ativos, com LTV inferior a 20%

OUTRAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS DA OPERAÇÃO



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. Impossibilidade de constituição de quaisquer outros ónus sobre as participações sociais da PATRIHOTEL;
5. 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 o produto da venda afetado obrigatoriamente ao reembolso antecipado total ou parcial da presente operação;
6. Manutenção da consignação de rendimentos e direitos da Conta Reserva;
7. 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;
8. Não existência de contencioso materialmente relevante de natureza comercial, laboral, civil ou fiscal ou criminal envolvendo a PATRIHOTEL e os seus beneficiários últimos efetivos;

CALENDÁRIO INDICATIVO DA OPERAÇÃO



Até 16 Janeiro 2023	Formalização do Contrato de Angariação de Financiamento, pré-aprovação do investimento na operação junto de Investidores Qualificados.
Até 18 Janeiro de 2023	Preparação de toda a documentação da Oferta de Subscrição (IFICF, Dossier do Promotor, upload da informação na plataforma).
A partir 18 Janeiro de 2023	Início do Período de Subscrição da Operação
25 Janeiro 2023	Fim do Período de Subscrição da Operação;
27 Janeiro 2023	Formalização dos contratos de mútuo, constituição hipotecas e disponibilização dos fundos

ESTORIL PROPERTY DISCLAIMER



Este documento foi elaborado exclusivamente para consulta por parte dos Utilizadores e Investidores da Plataforma Querido Investi numa Casa!, não podendo ser reproduzido, divulgado e/ou partilhado com terceiras entidades sem a autorização expressa da Querido Investi, S.A.

A QUERIDO INVESTI, S.A. (“QI” ou “Querido Investi”) é uma sociedade gestora da plataforma de financiamento colaborativo QUERIDO MUDEI A CASA! (doravante “Plataforma” ou “QIC”), que intermedeia investimentos na forma de empréstimo e/ou capital para o desenvolvimento e exploração de empreendimentos imobiliários.

A Querido Investi não oferece aconselhamento financeiro e nenhuma informação apresentada na Plataforma ou na documentação disponibilizada pela Plataforma deve ser interpretada como tal. As informações, afirmações e análises e projeções financeiras veiculadas na Plataforma e/ou contempladas na documentação disponível Plataforma, e nomeadamente na Secção Oportunidades tem propósitos meramente informativos, e não constitui um aconselhamento de investimento nem opinião ou parecer proprietário ou vinculativo por parte da Plataforma e/ou da sua Sociedade gestora.

As informações, afirmações e análises e projeções financeiras veiculadas na Plataforma relativamente a oportunidades concretas foram disponibilizadas e/ou prestadas pelo respetivo Promotor / Beneficiário da oportunidade, e da sua inteira responsabilidade e autoria. Como tal, a Querido Investi S.A. e a Plataforma não assumem qualquer responsabilidade sobre a fiabilidade, veracidade e exatidão da informação prestada sobre as Oportunidades em causa.

Os projetos de financiamento colaborativo publicados na plataforma não são objeto de autorização nem de supervisão pela Comissão Nacional de Mercado de Valores (Portugal), nem pelo Banco de Portugal ou qualquer outra entidade reguladora, nacional ou internacional. A informação facilitada pelos promotores não foi revista pela Comissão Nacional de Mercado de Valores e não constitui um folheto informativo aprovado pela Comissão. A informação e as previsões apresentadas são apenas planos de negócio indicativos e poderão variar ao longo das operações e serem objeto de alterações materialmente relevantes.

A Querido Investi S.A. e a Plataforma atuam como simples intermediários nesta operação, nos termos e em consonância com as Condições Gerais de Utilização e com as Políticas de Funcionamento da Plataforma Querido Investi numa Casa!, disponíveis para consulta em <https://www.queridoinvesti.pt/pt/informacao-legal> e que o Utilizador (investidor e/ou Beneficiário-Promotor) reconhecem ter tomado conhecimento e ter expressamente aceite, ao registarem-se na nossa plataforma e, nomeadamente, por meio da confirmação escrita da intenção de tomada de posição de investimento numa Oportunidade disponibilizada para subscrição na Plataforma.

Existe risco de perda total ou parcial do capital investido, risco de não obter o rendimento esperado e risco de falta de liquidez para recuperar o investimento. O capital investido não está garantido pelo fundo de garantia de investimentos nem pelo fundo de garantia de depósitos. A consulta da Plataforma e a análise deste documento não dispensa a consulta do IFIC (Informações Fundamentais para o Investidor de Financiamento Colaborativo) disponível na área de Documentação da respetiva Oportunidade.

Para qualquer assunto contacte-nos através do e-mail: info@queridoinvesti.pt

© 2022 QUERIDO INVESTI, S.A. - NIPC 514 950 757 - Registo Comercial de Lisboa.



ANEXOS

DETALHES DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO



PROMOTOR

PATRIHOTEL - GESTÃO HOTELEIRA S.A.

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL	504 286 870
NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DE SEGURANÇA SOCIAL	20003948924
CERTIDÃO PERMANENTE:	5181-5141-4407
DESCRIÇÃO DA ACTIVIDADE	Exploração de estabelecimentos hoteleiros e similares, investimentos e promoção imobiliária e turística
CAE	55111-R3 Estabelecimentos hoteleiros com restauração
DOMICÍLIO FISCAL	Av Fausto de Figueiredo, no 279, 2765 412 ESTORIL
FORMA JURÍDICA	Sociedade anónima
DATA DE CONSTITUIÇÃO	26.05.1998
CAPITAL SOCIAL	€ 898.200,0
OUTRAS INFORMAÇÕES	Não tem dívida à Segurança Social (2022.12.13) – COD VAL: CR6Q9XQAY4ALR52 Não tem dívida às Finanças (2023.01.04) – COD VAL: RMZ6XJH4DVGN Não tem acções judiciais em aberto (2022.12.05) Não tem execuções em curso (2022.12.05)
NÚMERO DE PROJECTOS FINANCIADOS NA PLATAFORMA	0



Obrigado!