



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Hotel Londres (3*)

Av Fausto Figueiredo, 279 e nº 17
Estoril
Cascais - Lisboa

04 de fevereiro de 2022

Preparado para



rev
Recognized European Valuer



Chartered
Surveyors



GLOVAL
PART OF VAL

Por favor pense na sua responsabilidade ambiental antes de imprimir este relatório.
Há cada vez menos árvores no nosso Planeta.
Antes de imprimir este relatório pense bem se tem mesmo que o fazer.
Poupe papel e ajude o ambiente.



SUMÁRIO

Identificação do cliente e instrução

A Prime Yield – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda. ("Prime Yield"), foi instruída pelo cliente BF Imobiliária, no sentido de estimar o valor de mercado do imóvel identificado no ponto seguinte.

Identificação do imóvel

Tipo de imóvel: Hotel de 3 * com 118 UA

Nº artigo matricial: 3147 e 3220

Tipologia: N/A

Nº da CRP: Não facultado

Distrito: Lisboa

Concelho: Cascais

Código DISCONFRE: 110508

Freguesia: UF de Cascais e Estoril

Código Postal: 2765-001 Estoril

Tipo de Prédio: Urbano

Endereço: Av Fausto Figueiredo nº 279 e nº 17

Referência do processo Prime Yield

49928-2022

Identificação dos peritos avaliadores que elaboraram o relatório e declaração

Eu, José Manuel Velez, licenciado em Gestão Imobiliária, na qualidade de perito avaliador de imóveis registado/a na CMVM com o nº PAI/2016/0421, a atuar em nome da Sociedade - "Prime Yield - Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda.", registada na CMVM com o nº PAI/2005/0013 declaro ter efetuado a presente avaliação em rigorosa observância das exigências legais vigentes, designadamente em estrito cumprimento da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro, pelo Regulamento 2/2015 da CMVM e pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, bem como pela demais legislação nacional e internacional que seja em cada momento aplicável.

Seguro de Responsabilidade Civil

O perito avaliador dispõe de um seguro de Responsabilidade Civil Profissional (José Manuel Velez, Apólice n.º ES00020320EO20A), do qual se apresentam as condições de validade pela anexação do recibo de pagamento de prémio de Seguro, no Apêndice I (comprovativos e certificados). A pedido do cliente poderemos enviar o documento de condições particulares associadas à apólice de Seguro em vigor.

Data do Relatório de avaliação

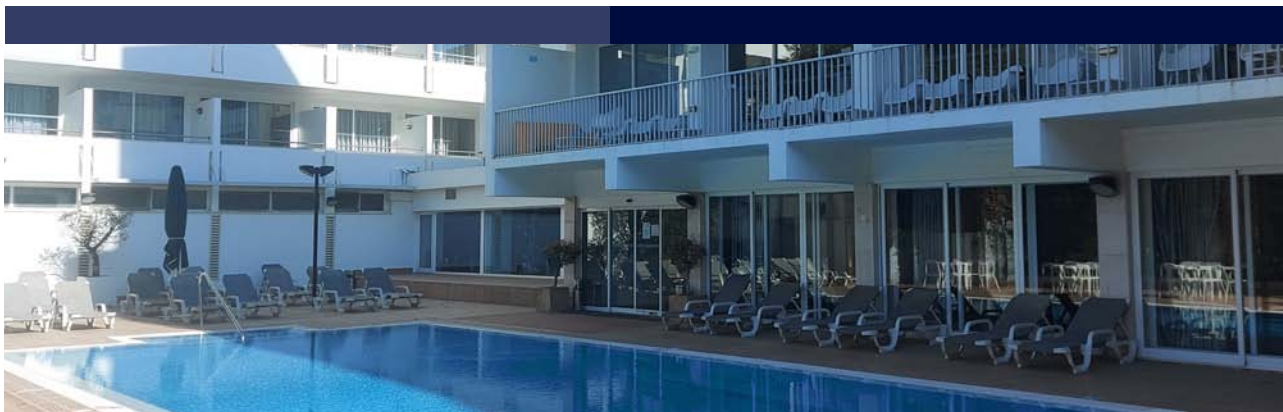
04 de Fevereiro de 2022

Valor atual do imóvel

(a atual estimativa de valor é válida à data da avaliação e enquanto se mantiver a situação económica em geral e do mercado imobiliário em particular)

18.525.069 €

(dezoito milhões e quinhentos e vinte e cinco mil sessenta e nove Euros)



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Hotel Londres (3*)

Av Fausto Figueiredo, 279 e nº 17
Estoril
Cascais - Lisboa

RELATÓRIO

INTRODUÇÃO

Normas legais aplicáveis

A Prime Yield é uma empresa regulada pelo RICS e sob a supervisão da CMVM, seguindo as normas e as recomendações emitidas por estas entidades, bem como as disposições legais aplicáveis. Nesse sentido, o presente relatório segue as normas profissionais promovidas pelo RICS Valuation—Global Standards, edição de 2022, em vigor desde 31 de Janeiro de 2022, que incorpora as normas internacionais de avaliação determinadas pelo IVSC. Para além das normas definidas pelo IVSC, a Prime Yield segue também as orientações definidas pelo EVS.

Finalidade e âmbito

O presente relatório foi elaborado para efeitos de gestão interna por parte do cliente, pelo que apenas poderá ser utilizado tendo em vista os referidos fins e no âmbito de projetos ou negócios relativos ou que envolvam o ou os imóveis avaliados, podendo ser divulgado a terceiros para essa finalidade.

Quaisquer serviços complementares ou cenários extraordinários de avaliação, que não estejam previstos no âmbito dos termos de contratação ou regime contratual aplicável na relação entre a Prime Yield e o seu cliente, deverão ser alvo de apresentação de uma proposta ou termos de contratação separados.

Restrições ao uso, distribuição ou publicação

A utilização do presente relatório para fins distintos das finalidades contratadas carecerá sempre de autorização prévia da Prime Yield, nomeadamente para efeitos de processos de financiamento.

Nesse sentido, a Prime Yield não se responsabilizará por quaisquer danos decorrentes da utilização do relatório para quaisquer outros fins.

A Prime Yield informa também que, antes da realização de quaisquer transações financeiras, seja verificada pelo cliente a validade dos pressupostos adotados.

Para qualquer dúvida sobre o cumprimento e obrigações de níveis de serviço no âmbito do atual relatório de avaliação deverão ser consultados no apêndice I dos anexos que constam no atual relatório de avaliação.

RELATÓRIO

A - ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

a) Identificação da entidade detentora do imóvel BF Imobiliário

b) Identificação dos peritos avaliadores que elaboraram o relatório de avaliação

José Manuel Velez, licenciado em Gestão Imobiliária, na qualidade de perito avaliador de imóveis registado/a na CMVM com o nº PAI/2016/0421, a atuar em nome da Sociedade - "Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda."

Estatuto do perito avaliador:

Relatório realizado por um técnico da Prime Yield, e como tal, independente do cliente não tendo qualquer tipo de ligação ou interesse direto com este.

Os técnicos da Prime Yield envolvidos no presente processo de avaliação declaram que não existem quaisquer incompatibilidades suscetíveis de afetar a sua imparcialidade de análise que obstem à elaboração do presente relatório de avaliação, e declaram a inexistência de qualquer tipo de interesse específico no imóvel objeto de avaliação ou qualquer tipo de relação, comercial ou pessoal, com as entidades envolvidas

c) Identificação completa do imóvel em avaliação

Tipo de imóvel: Hotel de 3 * com 118 UA

Nº artigo matricial: 3147 e 3220

Tipologia: N/A

Nº da CRP: Não facultado

Distrito: Lisboa

Concelho: Cascais

Código DISCONFRE: 110508

Freguesia: UF de Cascais e Estoril

Código Postal: 2765-001 Estoril

Tipo de Prédio: Urbano

Endereço: Av Fausto Figueiredo nº 279 e nº 17

RELATÓRIO

d) Identificação da entidade que solicitou a avaliação (cliente)

BF - Imobiliário
Exmo. Sr. Dr. António Rodrigues da Silva

e) Identificação das seguintes datas

do pedido de avaliação pelo cliente 13 de Janeiro de 2022

do término do trabalho de avaliação
(data de visita ao imóvel em avaliação) 21 de Janeiro de 2022

de conclusão da avaliação e do relatório

Data de avaliação 04 de Fevereiro de 2022

Data do Relatório de Avaliação 04 de Fevereiro de 2022

RELATÓRIO

B - ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

a) Descrição do imóvel, sua localização, direito ou título e estado de ocupação

a.1) Características do imóvel e da localização

O imóvel em avaliação corresponde a um Hotel de 3 Estrelas, com um conjunto de unidades de alojamento num total de 118 que se dividem em 115 Quartos Duplos e 3 Quartos Individuais. O Hotel tem Piscina exterior e uma pequena zona ajardinada, salas de reuniões, zona de lobby com bar e zona de estar, restaurante e algumas áreas comerciais.

A localização é muito boa, com proximidade a praia e à marginal de Cascais, e também a um futuro Centro Cultural de Cascais. Na rua existem alguns lugares de estacionamento disponíveis.

A presente avaliação tem por base 3 cenários distintos conforme nos foi solicitado pelo cliente:

Cenário #1: Avaliação do Hotel com a indicação do seu valor atual, considerando as suas características atuais e tendo por base os dados de exploração que nos foram facultados pelo cliente. De salientar que os dados de exploração que nos foram facultados refletiam os resultados referentes aos anos 2017, 2018, 2019, 2020 e previsão para 2021, mas para efeitos de cálculo considerámos como referência os dados anteriores à pandemia, ou seja os referentes ao ano 2019;

Cenário #2: Avaliação do Hotel, atribuindo um valor potencial que reflita uma valorização pela reclassificação do Hotel com a categoria de mais uma Estrela, ou seja, passando a 4 Estrelas. Para essa abordagem associámos uma estimativa e custo de remodelação e modernização, que envolvem a construção de uma área de restauração ao nível da cobertura do edifício, a colocação de um elevador panorâmico; e a reconversão de alguns quartos para possibilitar a oferta de quartos em suites (que atualmente o Hotel não tem). Foi considerado um valor global de custos, estimado em 1.000.000 € dividido em 2 anos de intervenção que teve reflexo na redução de percentagem de ocupação do hotel nos 2 anos iniciais de análise;

Cenário #3: Avaliação do imóvel, atribuindo um valor potencial na perspetiva de reabilitação e reconversão da unidade hoteleira num edifício de apartamentos e áreas comerciais.

a.2) Estado de conservação

a.2.1) Estado de conservação exterior

Imóvel em bom estado de conservação exterior.

a.2.2) Estado de conservação interior

Imóvel em bom estado de conservação interior.

a.3) Tipo de construção

A estrutura do edifício principal é em alvenaria cerâmica e estrutura em betão.

Tem dois elevadores de acesso interior.

RELATÓRIO

a) Descrição do imóvel, sua localização, direito ou título e estado de ocupação (continuação)

a.4) Tipo de utilização atual do imóvel

Em uso como Hotel.

a.5) Tipo de ocupação atual do imóvel

Em exploração.

a.6) Registo de informação recolhida sobre serviços associados ao imóvel:

Os tipos de serviços associados aos imóveis encontram-se geralmente invisíveis, o que impossibilita uma aprofundada inspeção das características e estado de conservação dos mesmos. No âmbito do atual relatório de avaliação não foram efetuados quaisquer tipos de testes ou verificações que possibilitem um aprofundado conhecimento de características estruturais dos imóveis ou do estado dos serviços, como sejam as canalizações de água e gás e rede elétrica interior. A verificação que foi efetuada pelo exterior não dispensa um estudo mais aprofundado para se concluir sobre o nível de eficiência e de segurança dos serviços associados ao imóvel, bem como da sua estrutura.

a.7) Registo de informação recolhida sobre as áreas acessórias:

Visita ao interior do imóvel efetuada com acompanhamento.

Áreas assumidas de acordo com medições em planta e outra documentação facultada.

Título:

- Constituído em propriedade total

A Prime Yield elaborou o presente relatório com base nos elementos e nos documentos disponibilizados ou entregues pela Entidade Contratante, ainda que emitidos ou facultados por quaisquer entidades públicas ou privadas, não recaindo sobre a Prime Yield qualquer responsabilidade por eventuais erros ou omissões que constem nos relatórios de avaliação decorrentes da inexatidão, falsidade ou incoerência dos elementos ou documentos disponibilizados tanto pela Entidade Contratante, como por quaisquer entidades, públicas ou privadas.

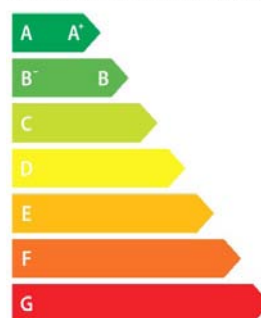
RELATÓRIO

a) Descrição do imóvel, sua localização, direito ou título e estado de ocupação (continuação)

Não caberá à Prime Yield investigar sobre a posse do ativo, sendo que a informação referida no relatório é da responsabilidade do cliente através da documentação que nos seja facultada no âmbito da avaliação.

Assumimos que a informação fornecida pelo cliente é completa e verdadeira, sendo que, na ausência de elementos em contrário, presumiremos e teremos como pressuposto central que os ativos objeto de avaliação são propriedade dos organismos de investimento imobiliário sob gestão, administração e representação da entidade contratante e que os mesmos se encontram livres de ônus ou encargos.

Indicação de Classificação Energética do Imóvel (informação disponibilizada pelo cliente)



Nota: a indicação de classe energética apresentada resulta da informação disponibilizada pelo cliente, não podendo ser considerada como certificação efetuada pela Prime Yield. A indicação será apresentada através da localização da seta a negro, sendo que se a mesma não for colocada na imagem deve entender-se que essa informação não nos foi disponibilizada.

b) Identificação do âmbito da inspeção efetuada ao imóvel em avaliação

A Prime Yield teve em conta as definições e comentários adicionais sobre assuntos relacionados com sustentabilidade/resiliência e ambiental, social e governance (ESG), de acordo com VPS 2, VPS 3, VPGA 2, Empréstimos garantidos e VPGA 8, Avaliação de interesses imobiliários inscritas no RICS Valuation—Global Standards 2022.

A Prime Yield inspecionou o imóvel de acordo com VPS 2 inscrita no RICS Valuation - Global Standards 2022 edição de 2021, em vigor desde 31 de Janeiro de 2022.

A Prime Yield teve em conta os critérios definidos no European Valuation Standards (EVS 2020 – 9th edition), nomeadamente no que respeita aos critérios e procedimentos de inspeção dos imóveis definidos no ponto 6 da EVS4.

Tipo de visita efetuada ao imóvel:

Pelo interior .

Na data da visita ao imóvel foram efetuados registos e preenchida a ficha de visita, que se encontra arquivada digitalmente no nosso sistema interno, na pasta ou associada ao respetivo processo.

RELATÓRIO

c) Fundamentação da escolha dos métodos utilizados e descrição da sua aplicação

A presente avaliação foi realizada através da aplicação de diversos métodos de cálculo ajustados a cada um dos cenários que nos foram solicitados pelo cliente, nomeadamente, para o cenário 1 de cálculo do valor atual do Hotel, aplicámos o método do Rendimento pelo critério de DCF em que, de acordo com os dados de exploração facultados (considerámos como referencia os dados de 2019 por motivo de influencia do período pandémico nos anos seguintes) estimamos o valor pela atualização de fluxos previsionais dos anos seguintes de exploração; no cenário 2, em que nos foi solicitado a estimativa de valor no pressuposto de execução de obras de adaptação do Hotel a uma realidade que lhe permita uma reclassificação para 4 Estrelas, estimámos custos associados a obras de remodelação e adaptámos as receitas previstas pelo incremento de valor que o hotel passará a oferecer com a categorização de 4 Estrelas e atualizámos os fluxos respetivos; no caso do cenário 3 em que no foi solicitado a estimativa de valor numa ótica de reconversão do atual hotel em apartamentos e venda dos mesmos, utilizámos a mesma abordagem de atualização de fluxos mas tendo em atenção os custos com obras de reabilitação e reconversão e venda dos respetivos apartamentos e unidades comerciais.

d) Valor de Renda à data da avaliação

Não aplicável.

e) Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel

Na abordagem dos custos de gestão e exploração da unidade hoteleira estão considerados os custos de manutenção e gestão em linha com o reportado no P&L que nos foi facultado pelo cliente.

RELATÓRIO

f) Análise da envolvente de mercado do imóvel designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar o seu valor

O mercado onde se integra o imóvel é caracterizado pela existência de edifícios destinados a habitação. Trata-se de uma zona com acessos razoáveis e com acesso a transportes públicos.

g) Descrição de diligências efetuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel

Para além da inspeção interior e exterior, foi realizado um levantamento de mercado a imóveis similares e que se adequam ao uso do imóvel em avaliação.

h) Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados, com identificação do modo como foram considerados, ou não, os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias;

Cálculo da taxa de atualização através do CAPM (Portugal)	
Tx de Desconto/Atualização	= $R_f + \beta \cdot (R_m - R_f)$
Cálculo:	
Rf= Taxa sem Risco (Banco Portugal OT 10 anos)	0,34%
β =coeficiente de risco (Damodaran)	0,93
$R_m - R_f$ = risco do mercado (Damodaran)	6,85%
Taxa de atualização	6,71%
Risco Específico	0,25%
Taxa de atualização considerada	7,00%

i) Indicação de eventuais transações, ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de idênticas características;

Apresentamos no apêndice B dos anexos do presente relatório exemplos de mercado para imóveis com características similares, que serviram de referência para a atribuição e estimativa de valor para o imóvel em avaliação. Os valores apresentados têm por base os valores pedidos para efeitos de comercialização e poderão não ter relação com o valor efetivo da transação.

j) Identificação e justificação de outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o seu resultado;

Não aplicável.

k) Identificação do(s) valor(es) de avaliação para cada uma das frações autónomas

Não aplicável.

l) Indicação do valor atual atribuído ao imóvel

(a atual estimativa de valor é válida à data da avaliação e enquanto se mantiver a situação económica em geral e do mercado imobiliário em particular) **CENÁRIO #01**

18.525.069€

(dezoito milhões e quinhentos e vinte e cinco mil sessenta e nove Euros)

Indicação do valor potencial atribuído ao imóvel

(a atual estimativa de valor é válida à data da avaliação e enquanto se mantiver a situação económica em geral e do mercado imobiliário em particular) **CENÁRIO #02**

20.280.880€

(vinte milhões e duzentos e oitenta mil oitocentos e oitenta Euros)

Indicação do valor potencial atribuído ao imóvel

(a atual estimativa de valor é válida à data da avaliação e enquanto se mantiver a situação económica em geral e do mercado imobiliário em particular) **CENÁRIO #03**

12.952.200€

(doze milhões e novecentos e cinquenta e dois mil duzentos Euros)

RELATÓRIO

m) Pressupostos, reservas ou assunções especiais

Pressupostos:

- O imóvel encontra-se disponível e sem quaisquer ônus ou encargos;
- As áreas consideradas foram aferidas a partir da documentação facultada no pressuposto das mesmas estarem corretas;
- Existência de Licença de Utilização.

A Prime Yield não fez qualquer inspeção à estabilidade dos solos nem realizou testes que determinem a presença de qualquer tipo de contaminação. Pelo que, se o cliente considerar determinante esta verificação, deverá encomendar esses testes a empresas especializadas e informar-nos de modo a podermos, com esses resultados, reformular a nossa avaliação.

Pressupostos Especiais de acordo com ponto 9 da VPS 4 do RICS Valuation: Não aplicável.

n) Natureza e fonte da informação

Todo o relatório está preparado tendo por base as informações fornecidas pelo cliente as quais são da sua exclusiva responsabilidade.

Foram apresentados, para a realização da avaliação, os seguintes documentos:

- i) Cadernetas Prediais Urbanas, plantas e dados de exploração

As áreas indicadas na presente avaliação e que serviram de base ao cálculo de valor têm por base:

- medição em planta e cadernetas prediais

RELATÓRIO

o) Base, ou bases de valor

Valor de mercado

Definição de valor de mercado:

Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.

Moeda adotada: Euro (€)

p) Relatório elaborado de acordo com os critérios internacionais definidos pela IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards)

O relatório de avaliação produzido pela Prime-Yield respeita os Standards internacionais definidos pelo IVS (International Valuation Standards), EVS (European Valuation Standards) e normas legais nacionais aplicáveis à atividade de avaliação.

A preparação e elaboração do presente relatório de avaliação preenchem os requisitos e cumprem os procedimentos exigidos pelo RICS Valuation—Global Standards, edição de 2022, em vigor desde 31 de Janeiro de 2022, que incorpora as normas internacionais de avaliação determinadas pelo IVSC, tendo sido o presente relatório acompanhado na sua execução por um membro RICS.

RELATÓRIO

C- ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

a) Identificação de eventuais limitações ao valor determinado para o imóvel

O presente relatório teve por base a informação facultada e os pressupostos assumidos. Qualquer alteração aos mesmos implicará a revisão do relatório e dos valores neles apresentados.

b) Declaração do perito avaliador sobre regime de incompatibilidades

Eu, José Manuel Velez, licenciado em Gestão Imobiliária, na qualidade de perito avaliador de imóveis, a atuar em nome da Sociedade - "Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.", declaro não existirem quaisquer incompatibilidades suscetíveis de afetar a minha imparcialidade de análise e que obstem à elaboração do presente relatório de avaliação para o cliente.

c) Declaração do perito avaliador sobre conformidade com exigências legais

Eu, José Manuel Velez, licenciado em Gestão Imobiliária, na qualidade de perito avaliador de imóveis, a atuar em nome da Sociedade - "Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.", declaro ter efetuado a presente avaliação em rigorosa observância das exigências legais vigentes.

d) Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil, da seguradora, e da duração do contrato de seguro

O perito avaliador dispõe de um seguro de Responsabilidade Civil Profissional (José Manuel Velez, Apólice n.º ES00020320EO20A) do qual se apresentam as condições de validade pela anexação do recibo de pagamento de prémio de Seguro, no Apêndice I (comprovativos e certificados).

e) Assinatura e data de entrega à entidade contratante

Lisboa, 04 de fevereiro de 2022

(Perito Avaliador)

(Perito Certificador - assinatura digital)
(se o perito avaliador for não exclusivo)



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Hotel Londres (3*)

Av Fausto Figueiredo, 279 e nº 17
Estoril
Cascais - Lisboa

ANEXOS

APÊNDICE A
MAPA DE CÁLCULOS

APÊNDICE B
PROSPEÇÃO DE MERCADO

APÊNDICE C
MAPA DE LOCALIZAÇÃO

APÊNDICE D
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

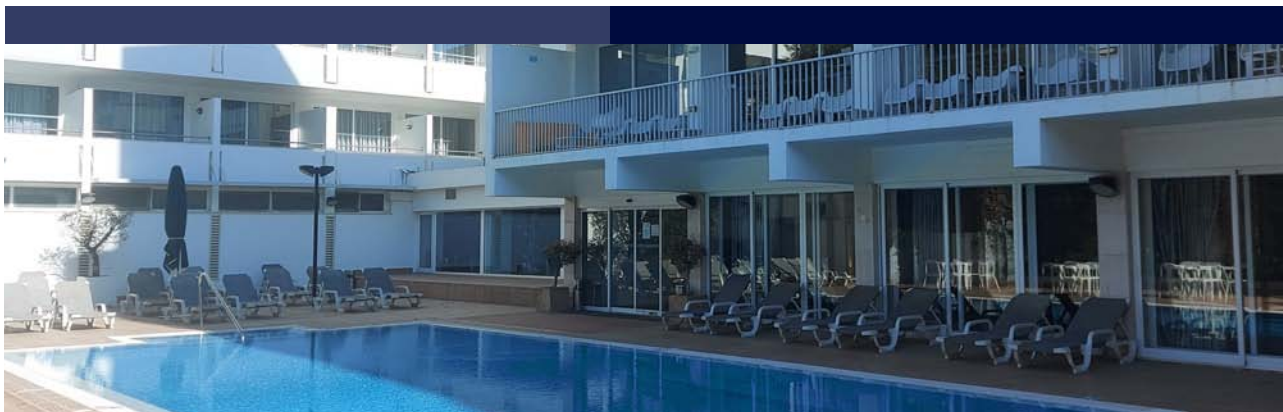
APÊNDICE E
DOCUMENTAÇÃO SUPORTE

APÊNDICE F
METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

APÊNDICE G
GLOSSÁRIO

APÊNDICE H
DESCRIÇÃO DOS NÍVEIS DE SERVIÇO

APÊNDICE I
COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Hotel Londres (3*)

Av Fausto Figueiredo, 279 e nº 17
Estoril
Cascais - Lisboa

APÊNDICE A MAPA DE CÁLCULOS

ANEXOS

APÊNDICE A - MAPA DE CÁLCULOS

Áreas consideradas

A informação referente às áreas apresentadas foi recolhida tendo por base a informação facultada pelo cliente.

Mapa de Áreas					
Descrição	Afectação	ABP (m2)	ABDep (m2)	ABC (m2)	AT (m2)
Artº 3147	Hotel	3.730,00	548,00	4.278,00	1.159,55
Artº 3220	Serviços	1.224,05	278,56	1.502,61	1.559,86
Total		4.954,05	826,56	5.780,61	2.719
Piso 5	14 Dup + 1 Ind	430,70	50,70	481,40	
Piso 4	14 Dup + 1 Ind	532,90	81,90	614,80	
Piso 3	14 Dup + 1 Ind + 11 Dup	725,55	93,60	819,15	
Piso 2	13 Dup + 11 Dup	801,50	93,60	895,10	
Piso 1	13 Dup + 8 Dup	1.088,70	113,60	1.202,30	
Piso 0	11 Dup	1.181,20	68,50	1.249,70	
Piso jardim	6 Dup	589,10	27,30	616,40	
Total		5.349,65	529,20	5.878,85	

ANEXOS

APÊNDICE A - MAPA DE CÁLCULOS

Abordagem pelo método de rendimento Critério DCF

CENÁRIO #1

Valor atual da unidade hoteleira com base nas suas características atuais, e considerando os dados de gestão e exploração facultados.

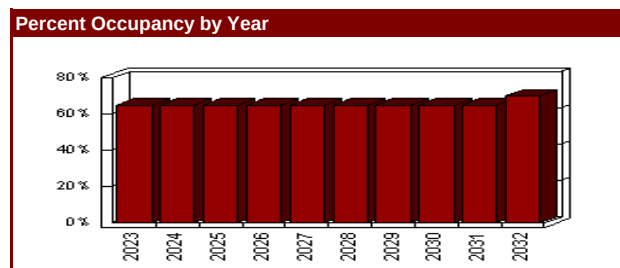
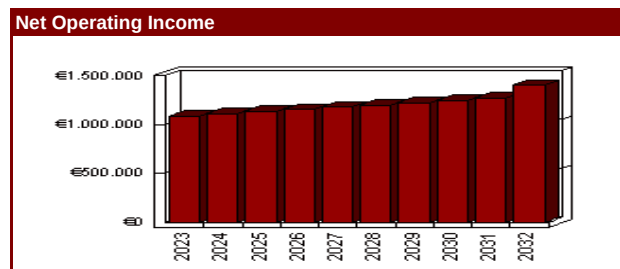
Classic

Property Information		
Property Name	Hotel Londres 3*	
Property Type	Hotel/Motel	
Property Size	118 Rooms	
Analysis Start	fev-22	
Reporting Start	fev-22	
End Date	jan-32	
General Inflation	0,00%	
Room Occupancy	65,00%	
Average Daily Rate	€90,00	

Revenues and Expenses	€/Room	Amount
Miscellaneous Revenues		-
Undistributed Expenses	6.779,42	€799.971
Fixed Expenses & Costs		-
Capital Expenditures		-
Land/Acquisition Costs		-
Hard/Construction Costs		-
Soft/Development Costs		-

Hotel Rooms & Departments	#	Amount
Room Description	1	€2.519.595
Room Expenses	1	€629.899
Departmental Revenues	2	€680.291
Departmental Expenses	2	€680.290

Present Value & Yield		
Unleveraged Discount Rate	7,00%	
Unleveraged Present Value	€18.525.069	
Cap Rate	7,00%	
Calculated Resale	€20.035.729	
Unleveraged IRR	12,78%	
Direct Cap Value	€12.454.011	



Summary Cash Flow (Year 1)	€Amount	€Per Room
Gross Revenue	€3.199.886	€41.719,50
Departmental Expenses	(1.310.189)	(17.081,99)
Departmental Profit	1.889.697	24.637,51
Undistributed Expenses	(799.971)	(10.429,87)
Gross Operating Profit	1.089.726	14.207,64
Net Operating Income	1.089.726	14.207,64
Cash Flow Before Debt	€1.089.726	€14.207,64

Cap Rate Matrix - Unleveraged			
Cap Rates	PV @6,50%	PV @7,00%	PV @7,50%
6,00%	€20.996.257	€20.222.593	€19.484.723
6,50%	20.038.374	19.308.542	18.612.307
7,00%	19.217.331	18.525.069	17.864.521



Hotel Londres 3*
Estoril
Estoril,

Software: ARGUS Ver. 14.0.2
File: BF Imobiliaria_49928-2022 Hotel Londres (3 estrelas)
Property Type: Hotel/Motel

Schedule Of Prospective Cash Flow
In Inflated Euros for the Fiscal Year Beginning 1/2/2022

For the Years Ending	Year 1 Jan-2023	Year 2 Jan-2024	Year 3 Jan-2025	Year 4 Jan-2026	Year 5 Jan-2027	Year 6 Jan-2028	Year 7 Jan-2029	Year 8 Jan-2030	Year 9 Jan-2031	Year 10 Jan-2032
Gross Revenue										
Room Revenue	€2.519.595	€2.569.987	€2.621.387	€2.673.814	€2.727.291	€2.781.836	€2.837.473	€2.894.223	€2.952.107	€3.242.776
F&B	629.899	642.497	655.347	668.454	681.823	695.459	709.368	723.556	738.027	810.694
Outras receitas	50.392	51.400	52.428	53.476	54.546	55.637	56.749	57.884	59.042	64.856
Total Gross Revenue	3.199.886	3.263.884	3.329.162	3.395.744	3.463.660	3.532.932	3.603.590	3.675.663	3.749.176	4.118.326
Departmental Expenses										
Room Expense	629.899	642.497	655.347	668.454	681.823	695.459	709.368	723.556	738.027	810.694
F&B	327.547	334.098	340.780	347.596	354.548	361.639	368.871	376.249	383.774	421.561
Outras receitas	352.743	359.798	366.994	374.334	381.821	389.457	397.246	405.191	413.295	453.989
Total Departmental Expenses	1.310.189	1.336.393	1.363.121	1.390.384	1.418.192	1.446.555	1.475.485	1.504.996	1.535.096	1.686.244
Departmental Profit	1.889.697	1.927.491	1.966.041	2.005.360	2.045.468	2.086.377	2.128.105	2.170.667	2.214.080	2.432.082
Undistributed Expenses										
DEPT Administração / Dir Geral	415.985	424.305	432.791	441.447	450.276	459.281	468.467	477.836	487.393	535.382
Dept Marketing	159.994	163.194	166.458	169.787	173.183	176.647	180.180	183.783	187.459	205.916
Dept Manutenção	95.997	97.917	99.875	101.872	103.910	105.988	108.108	110.270	112.475	123.550
Água/Energia/Combustíveis	127.995	130.555	133.166	135.830	138.546	141.317	144.144	147.027	149.967	164.733
Total Undistributed Expenses	799.971	815.971	832.290	848.936	865.915	883.233	900.899	918.916	937.294	1.029.581
Gross Operating Profit	1.089.726	1.111.520	1.133.751	1.156.424	1.179.553	1.203.144	1.227.206	1.251.751	1.276.786	1.402.501
Net Operating Income	1.089.726	1.111.520	1.133.751	1.156.424	1.179.553	1.203.144	1.227.206	1.251.751	1.276.786	1.402.501
Cash Flow Before Debt Service & Taxes	€1.089.726 =====	€1.111.520 =====	€1.133.751 =====	€1.156.424 =====	€1.179.553 =====	€1.203.144 =====	€1.227.206 =====	€1.251.751 =====	€1.276.786 =====	€1.402.501 =====



Hotel Londres 3*
Estoril
Estoril,

Software: ARGUS Ver. 14.0.2
File: BF Imobiliaria_49928-2022 Hotel Londres (3 estrelas)
Property Type: Hotel/Motel

Schedule Of Sources & Uses Of Capital
Equity is Based on Property Value, Leverage and Operating Requirements

For the Years Ending	Year 1 Jan-2023	Year 2 Jan-2024	Year 3 Jan-2025	Year 4 Jan-2026	Year 5 Jan-2027	Year 6 Jan-2028	Year 7 Jan-2029	Year 8 Jan-2030	Year 9 Jan-2031	Year 10 Jan-2032
Sources Of Capital										
Net Operating Gains	€1.089.726	€1.111.520	€1.133.751	€1.156.424	€1.179.553	€1.203.144	€1.227.206	€1.251.751	€1.276.786	€1.402.501
Initial Equity Contribution	12.454.011									
Net Proceeds from Sale										20.035.729
Total Sources Of Capital	€13.543.737	€1.111.520	€1.133.751	€1.156.424	€1.179.553	€1.203.144	€1.227.206	€1.251.751	€1.276.786	€21.438.230
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Uses Of Capital										
Property Purchase Price	€12.454.011									
Defined Uses Of Capital	12.454.011									
Cash Flow Distributions	1.089.726	1.111.520	1.133.751	1.156.424	1.179.553	1.203.144	1.227.206	1.251.751	1.276.786	21.438.230
Total Uses Of Capital	€13.543.737	€1.111.520	€1.133.751	€1.156.424	€1.179.553	€1.203.144	€1.227.206	€1.251.751	€1.276.786	€21.438.230
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Unleveraged Cash On Cash Return										
Cash to Purchase Price	8,75%	8,92%	9,10%	9,29%	9,47%	9,66%	9,85%	10,05%	10,25%	11,26%
NOI to Book Value	8,75%	8,92%	9,10%	9,29%	9,47%	9,66%	9,85%	10,05%	10,25%	11,26%
Cash to Purchase Price & Costs	8,75%	8,92%	9,10%	9,29%	9,47%	9,66%	9,85%	10,05%	10,25%	11,26%
Unleveraged Annual IRR										12,78%



Hotel Londres 3*
Estoril
Estoril,

Software: ARGUS Ver. 14.0.2
File: BF Imobiliaria_49928-2022 Hotel Londres (3 estrelas)
Property Type: Hotel/Motel

Prospective Property Resale

For the Years Ending	Year 1 Jan-2023	Year 2 Jan-2024	Year 3 Jan-2025	Year 4 Jan-2026	Year 5 Jan-2027	Year 6 Jan-2028	Year 7 Jan-2029	Year 8 Jan-2030	Year 9 Jan-2031	Year 10 Jan-2032
Resale Amount										
Gross Proceeds from Sale										€20.035.729
Net Proceeds From Sale										€20.035.729
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Unleveraged Annual IRR										12,78%



Hotel Londres 3*

Estoril

Estoril,

F Imobiliaria_49928-2022 Hotel Londres (3 estrelas)

Software: ARGUS Ver. 14.0.2

Property Type: Hotel/Motel

Direct Capitalization Value Summary
In Inflated Euros for the Fiscal Year Beginning 1/2/2022

For the Months	1-12 Total
Gross Revenue	
Room Revenue	€2.519.595
F&B	629.899
Outras receitas	50.392
Total Gross Revenue	3.199.886
Departmental Expenses	
Room Expense	629.899
F&B	327.547
Outras receitas	352.743
Total Departmental Expenses	1.310.189
Departmental Profit	1.889.697
Undistributed Expenses	
DEPT Administração / Dir Geral	415.985
Dept Marketing	159.994
Dept Manutenção	95.997
Água/Energia/Combustíveis	127.995
Total Undistributed Expenses	799.971
Gross Operating Profit	1.089.726
Net Operating Income	1.089.726
Capitalization Rate	8,75%
Capitalized Value	€12.454.011



Hotel Londres 3* Software: ARGUS Ver. 14.0.2
 Estoril .49928-2022 Hotel Londres (3 estrelas)
 Estoril, Property Type: Hotel/Motel

Prospective Present Value
 Cash Flow Before Debt Service plus Property Resale
 Discounted Annually (Endpoint on Cash Flow & Resale) over a 10-Year Period

Analysis Period	For the Year Ending	Annual Cash Flow	P.V. of Cash Flow @ 6,50%	P.V. of Cash Flow @ 7,00%	P.V. of Cash Flow @ 7,50%
Year 1	Jan-2023	€1.089.726	€1.023.217	€1.018.436	€1.013.699
Year 2	Jan-2024	1.111.520	979.982	970.844	961.834
Year 3	Jan-2025	1.133.751	938.575	925.479	912.625
Year 4	Jan-2026	1.156.424	898.915	882.230	865.931
Year 5	Jan-2027	1.179.553	860.933	841.005	821.628
Year 6	Jan-2028	1.203.144	824.555	801.706	779.591
Year 7	Jan-2029	1.227.206	789.715	764.242	739.704
Year 8	Jan-2030	1.251.751	756.347	728.530	701.860
Year 9	Jan-2031	1.276.786	724.389	694.487	665.950
Year 10	Jan-2032	1.402.501	747.149	712.961	680.485
Total Cash Flow		12.032.362	8.543.777	8.339.920	8.143.307
Property Resale @ 7% Cap Rate		20.035.729	10.673.554	10.185.149	9.721.214
Total Property Present Value			€19.217.331 =====	€18.525.069 =====	€17.864.521 =====
Rounded to Thousands			€19.217.000 =====	€18.525.000 =====	€17.865.000 =====
Per Room			162.859	156.992	151.394
Percentage Value Distribution					
Prospective Income			44,46%	45,02%	45,58%
Prospective Property Resale			55,54%	54,98%	54,42%
			=====	=====	=====
			100,00%	100,00%	100,00%



Hotel Londres 3*
Estoril
Estoril,

Software: ARGUS Ver. 14.0.2
IF Imobiliaria_49928-2022 Hotel Londres (3 estrelas)
Property Type: Hotel/Motel

Property Summary Report

Timing & Inflation

Reporting Period:	1 February, 2022 to 31 January, 2032; 10 years
Inflation Month:	Analysis Start
General Inflation Rate:	0,00%

Property Size & Occupancy

Property Size:	118 rooms
Alternate Size:	1 room

Property Purchase & Resale

Purchase Price:	€12.454.011
Resale Method:	Capitalize Net Operating Income
Cap Rate:	7,00%
Cap Year:	Year 10
Commission/Closing Cost:	€0
Net Cash Flow from Sale:	€20.035.729

Present Value Discounting

Discount Method:	Annually (Endpoint on Cash Flow & Resale)
Unleveraged Discount Rate:	7,00%
Unleveraged Present Value:	€18.525.069 at 7,00%
Unleveraged Annual IRR:	12,78%

ANEXOS

APÊNDICE A - MAPA DE CÁLCULOS

Abordagem pelo método de rendimento Critério DCF

CENÁRIO #2

Cálculo de valor num cenário de intervenção e remodelação o atual edificado, com vista a adaptar o imóvel das condições necessárias para ser reclassificado para 4 Estrelas.

Nesse sentido foram consideradas as seguintes intervenções, que vêm refletidas no respetivo cálculo considerando um custo a realizar num período de 2 anos e que tem como reflexo o decréscimo da taxa de ocupação do hotel no período de intervenção. Foi estimado um custo de intervenção global de 1.000.000 €

As intervenções a realizar serão as seguintes:

- Preparação do piso de cobertura do edifício em área de restauração e esplanada (Roof-Top);
- Colocação de um elevador panorâmico com ligação direta entre o piso térreo e a cobertura para possibilitar o acesso direto de utilizadores do Roof-top sem necessidade de entrar no interior do Hotel;
- Adaptação de alguns quartos a Suites;

Estas adaptações têm como consequência no cálculo:

- Maiores custos de pessoal para adaptação de serviços de Room Services;
- Incremento no ADR

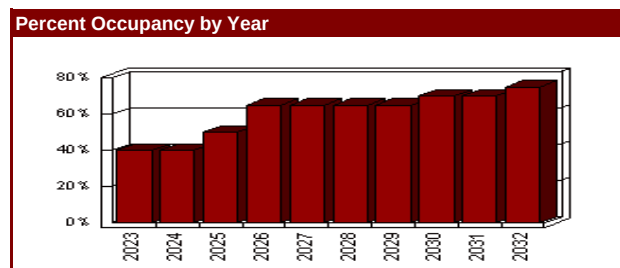
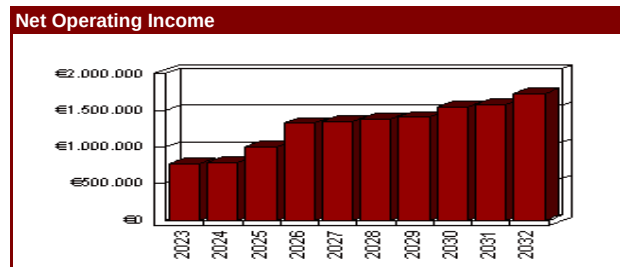
Classic

Property Information		
Property Name	Hotel Londres 4*	
Property Type	Hotel/Motel	
Property Size	115 Rooms	
Analysis Start	fev-22	
Reporting Start	fev-22	
End Date	jan-32	
General Inflation	0,00%	
Room Occupancy	40,00%	
Average Daily Rate	€120,00	

Revenues and Expenses	€/Room	Amount
Miscellaneous Revenues		-
Undistributed Expenses	5.562,60	€639.699
Fixed Expenses & Costs		-
Capital Expenditures		-
Land/Acquisition Costs		-
Hard/Construction Costs	4.347,83	€500.000
Soft/Development Costs		-

Hotel Rooms & Departments	#	Amount
Room Description	1	€2.014.800
Room Expenses	1	€604.440
Departmental Revenues	2	€543.996
Departmental Expenses	2	€543.996

Present Value & Yield		
Unleveraged Discount Rate	7,00%	
Unleveraged Present Value	€20.280.880	
Cap Rate	7,00%	
Calculated Resale	€24.669.943	
Unleveraged IRR	18,48%	
Direct Cap Value	€8.807.554	



Summary Cash Flow (Year 1)	€Amount	€Per Room
Gross Revenue	€2.558.796	€55.626,00
Departmental Expenses	(1.148.436)	(24.966,00)
Departmental Profit	1.410.360	30.660,00
Undistributed Expenses	(639.699)	(13.906,50)
Gross Operating Profit	770.661	16.753,50
Net Operating Income	770.661	16.753,50
Capital Costs	(500.000)	(10.869,57)
Cash Flow Before Debt	€270.661	€5.883,93

Cap Rate Matrix - Unleveraged			
Cap Rates	PV @6,50%	PV @7,00%	PV @7,50%
6,00%	€23.298.894	€22.371.038	€21.486.806
6,50%	22.119.455	21.245.568	20.412.601
7,00%	21.108.507	20.280.880	19.491.855



Hotel Londres 4*
Estoril
Estoril,

Software: ARGUS Ver. 14.0.2
File: BF Imobiliaria_49928-2022 Hotel Londres (4 estrelas)
Property Type: Hotel/Motel

Schedule Of Prospective Cash Flow
In Inflated Euros for the Fiscal Year Beginning 1/2/2022

For the Years Ending	Year 1 Jan-2023	Year 2 Jan-2024	Year 3 Jan-2025	Year 4 Jan-2026	Year 5 Jan-2027	Year 6 Jan-2028	Year 7 Jan-2029	Year 8 Jan-2030	Year 9 Jan-2031	Year 10 Jan-2032
Gross Revenue										
Room Revenue	€2.014.800	€2.055.096	€2.620.247	€3.474.448	€3.543.937	€3.614.816	€3.687.112	€4.050.151	€4.131.154	€4.514.761
F&B	503.700	513.774	655.062	868.612	885.984	903.704	921.778	1.012.538	1.032.789	1.128.690
Outras despesas	40.296	41.102	52.405	69.489	70.879	72.296	73.742	81.003	82.623	90.295
Total Gross Revenue	2.558.796	2.609.972	3.327.714	4.412.549	4.500.800	4.590.816	4.682.632	5.143.692	5.246.566	5.733.746
Departmental Expenses										
Room Expense	604.440	616.529	786.074	1.042.334	1.063.181	1.084.445	1.106.134	1.215.045	1.239.346	1.354.428
F&B	261.924	267.162	340.632	451.678	460.712	469.926	479.325	526.520	537.050	586.919
Outras despesas	282.072	287.713	366.835	486.423	496.151	506.074	516.196	567.021	578.362	632.067
Total Departmental Expenses	1.148.436	1.171.404	1.493.541	1.980.435	2.020.044	2.060.445	2.101.655	2.308.586	2.354.758	2.573.414
Departmental Profit	1.410.360	1.438.568	1.834.173	2.432.114	2.480.756	2.530.371	2.580.977	2.835.106	2.891.808	3.160.332
Undistributed Expenses										
DEPT Administração / Dir Geral	332.643	339.296	432.603	573.631	585.104	596.806	608.742	668.680	682.054	745.387
Dept Marketing	127.940	130.499	166.386	220.627	225.040	229.541	234.132	257.185	262.328	286.687
Dept Manutenção	76.764	78.299	99.831	132.376	135.024	137.724	140.479	154.311	157.397	172.012
Água/Energia/Combustíveis	102.352	104.399	133.109	176.502	180.032	183.633	187.305	205.748	209.863	229.350
Total Undistributed Expenses	639.699	652.493	831.929	1.103.136	1.125.200	1.147.704	1.170.658	1.285.924	1.311.642	1.433.436
Gross Operating Profit	770.661	786.075	1.002.244	1.328.978	1.355.556	1.382.667	1.410.319	1.549.182	1.580.166	1.726.896
Net Operating Income	770.661	786.075	1.002.244	1.328.978	1.355.556	1.382.667	1.410.319	1.549.182	1.580.166	1.726.896
Development Costs										
Hard/Construction Costs										
Custos de Remodelação	500.000	500.000								
Total Hard/Construction Costs	500.000	500.000								
Total Development Costs	500.000	500.000								
Cash Flow Before Debt Service & Taxes	€270.661	€286.075	€1.002.244	€1.328.978	€1.355.556	€1.382.667	€1.410.319	€1.549.182	€1.580.166	€1.726.896



Hotel Londres 4*
Estoril
Estoril,

Software: ARGUS Ver. 14.0.2
File: BF Imobiliaria_49928-2022 Hotel Londres (4 estrelas)
Property Type: Hotel/Motel

Schedule Of Sources & Uses Of Capital
Equity is Based on Property Value, Leverage and Operating Requirements

For the Years Ending	Year 1 Jan-2023	Year 2 Jan-2024	Year 3 Jan-2025	Year 4 Jan-2026	Year 5 Jan-2027	Year 6 Jan-2028	Year 7 Jan-2029	Year 8 Jan-2030	Year 9 Jan-2031	Year 10 Jan-2032
Sources Of Capital										
Net Operating Gains	€770.661	€786.075	€1.002.244	€1.328.978	€1.355.556	€1.382.667	€1.410.319	€1.549.182	€1.580.166	€1.726.896
Initial Equity Contribution	8.807.554									24.669.943
Net Proceeds from Sale										
Total Sources Of Capital	€9.578.215	€786.075	€1.002.244	€1.328.978	€1.355.556	€1.382.667	€1.410.319	€1.549.182	€1.580.166	€26.396.839
Uses Of Capital										
Property Purchase Price	€8.807.554									
Hard/Construction Costs	500.000	500.000								
Defined Uses Of Capital	9.307.554	500.000								
Cash Flow Distributions	270.661	286.075	1.002.244	1.328.978	1.355.556	1.382.667	1.410.319	1.549.182	1.580.166	26.396.839
Total Uses Of Capital	€9.578.215	€786.075	€1.002.244	€1.328.978	€1.355.556	€1.382.667	€1.410.319	€1.549.182	€1.580.166	€26.396.839
Unleveraged Cash On Cash Return										
Cash to Purchase Price	3,07%	3,25%	11,38%	15,09%	15,39%	15,70%	16,01%	17,59%	17,94%	19,61%
NOI to Book Value	8,28%	8,01%	10,22%	13,55%	13,82%	14,10%	14,38%	15,80%	16,11%	17,61%
Cash to Purchase Price & Costs	8,28%	8,01%	10,22%	13,55%	13,82%	14,10%	14,38%	15,80%	16,11%	17,61%
Unleveraged Annual IRR										18,48%



Hotel Londres 4*
Estoril
Estoril,

Software: ARGUS Ver. 14.0.2
File: BF Imobiliaria_49928-2022 Hotel Londres (4 estrelas)
Property Type: Hotel/Motel

Prospective Property Resale

For the Years Ending	Year 1 Jan-2023	Year 2 Jan-2024	Year 3 Jan-2025	Year 4 Jan-2026	Year 5 Jan-2027	Year 6 Jan-2028	Year 7 Jan-2029	Year 8 Jan-2030	Year 9 Jan-2031	Year 10 Jan-2032
Resale Amount										
Gross Proceeds from Sale										€24.669.943
Net Proceeds From Sale										€24.669.943
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Unleveraged Annual IRR										18,48%



Hotel Londres 4*

Estoril

Estoril,

F Imobiliaria_49928-2022 Hotel Londres (4 estrelas)

Property Type: Hotel/Motel

Software: ARGUS Ver. 14.0.2

Direct Capitalization Value Summary
In Inflated Euros for the Fiscal Year Beginning 1/2/2022

	1-12 Total
For the Months	
Gross Revenue	
Room Revenue	€2.014.800
F&B	503.700
Outras despesas	40.296
Total Gross Revenue	2.558.796
Departmental Expenses	
Room Expense	604.440
F&B	261.924
Outras despesas	282.072
Total Departmental Expenses	1.148.436
Departmental Profit	1.410.360
Undistributed Expenses	
DEPT Administração / Dir Geral	332.643
Dept Marketing	127.940
Dept Manutenção	76.764
Água/Energia/Combustíveis	102.352
Total Undistributed Expenses	639.699
Gross Operating Profit	770.661
Net Operating Income	770.661
Capitalization Rate	8,75%
Capitalized Value	€8.807.554



Hotel Londres 4* Software: ARGUS Ver. 14.0.2
 Estoril .49928-2022 Hotel Londres (4 estrelas)
 Estoril, Property Type: Hotel/Motel

Prospective Present Value
 Cash Flow Before Debt Service plus Property Resale
 Discounted Annually (Endpoint on Cash Flow & Resale) over a 10-Year Period

Analysis Period	For the Year Ending	Annual Cash Flow	P.V. of Cash Flow @ 6,50%	P.V. of Cash Flow @ 7,00%	P.V. of Cash Flow @ 7,50%
Year 1	Jan-2023	€270.661	€254.142	€252.954	€251.778
Year 2	Jan-2024	286.075	252.220	249.869	247.550
Year 3	Jan-2025	1.002.244	829.707	818.130	806.767
Year 4	Jan-2026	1.328.978	1.033.046	1.013.871	995.139
Year 5	Jan-2027	1.355.556	989.394	966.492	944.224
Year 6	Jan-2028	1.382.667	947.589	921.330	895.915
Year 7	Jan-2029	1.410.319	907.549	878.276	850.077
Year 8	Jan-2030	1.549.182	936.064	901.638	868.630
Year 9	Jan-2031	1.580.166	896.512	859.505	824.188
Year 10	Jan-2032	1.726.896	919.963	877.867	837.880
Total Cash Flow		11.892.744	7.966.186	7.739.932	7.522.148
Property Resale @ 7% Cap Rate		24.669.943	13.142.321	12.540.948	11.969.707
Total Property Present Value			€21.108.507 =====	€20.280.880 =====	€19.491.855 =====
Rounded to Thousands			€21.109.000 =====	€20.281.000 =====	€19.492.000 =====
Per Room			183.552	176.355	169.494
Percentage Value Distribution					
Prospective Income			37,74%	38,16%	38,59%
Prospective Property Resale			62,26%	61,84%	61,41%
			=====	=====	=====
			100,00%	100,00%	100,00%



Hotel Londres 4*
Estoril
Estoril,

Software: ARGUS Ver. 14.0.2
iF Imobiliaria_49928-2022 Hotel Londres (4 estrelas)
Property Type: Hotel/Motel

Property Summary Report

Timing & Inflation

Reporting Period:	1 February, 2022 to 31 January, 2032; 10 years
Inflation Month:	Analysis Start
General Inflation Rate:	0,00%

Property Size & Occupancy

Property Size:	115 rooms
Alternate Size:	1 room

Property Purchase & Resale

Purchase Price:	€8.807.554
Resale Method:	Capitalize Net Operating Income
Cap Rate:	7,00%
Cap Year:	Year 10
Commission/Closing Cost:	€0
Net Cash Flow from Sale:	€24.669.943

Present Value Discounting

Discount Method:	Annually (Endpoint on Cash Flow & Resale)
Unleveraged Discount Rate:	7,00%
Unleveraged Present Value:	€20.280.880 at 7,00%
Unleveraged Annual IRR:	18,48%

ANEXOS

APÊNDICE A - MAPA DE CÁLCULOS

Abordagem pelo método de rendimento Critério DCF

CENÁRIO #3

Cálculo de valor num cenário de reconversão total e integral do edifício para unidades residenciais e comerciais, tendo sido considerado um custo de obra e prazos específicos para a realização e concretização das mesmas.

PRIME YIELD

Development Appraisal

Hotel Londres

Reabilitação para apartamentos

Estoril

Estoril

Report Date: 4 De Fevereiro De 2022

APPRAISAL SUMMARY**PRIME YIELD**

Hotel Londres

Reabilitação para apartamentos

Summary Appraisal for Phase 1 Terreno**REVENUE****Sales Valuation**

	Units	m ²	Rate m ²	Unit Price	Gross Sales
Habitação	51	3,850.00	€10,000.00	€754,902	38,500,000
Area comercial	1	450.00	€2,057.14	€925,714	925,714
Totals	52	4,300.00			39,425,714

NET REALISATION**39,425,714****OUTLAY****CONSTRUCTION COSTS****Construction**

	m ²	Rate m ²	Cost	
Habitação	3,850.00	€2,000.00	7,700,000	
Habitação (Additional)	1,020.00	€1,500.00	1,530,000	
Area comercial	450.00	€1,750.00	787,500	
Totals	4,300.00		10,017,500	10,017,500

PROFESSIONAL FEES

Encargos Indirectos	15.00%	1,502,625	1,502,625
---------------------	--------	-----------	-----------

DISPOSAL FEES

Sales Agent Fee	5.00%	1,925,000	1,925,000
-----------------	-------	-----------	-----------

Developer's Profit

Developer's Profit	15.00%	5,913,857	5,913,857
--------------------	--------	-----------	-----------

VAT

Total Paid		2,304,025	
Balance			2,304,025

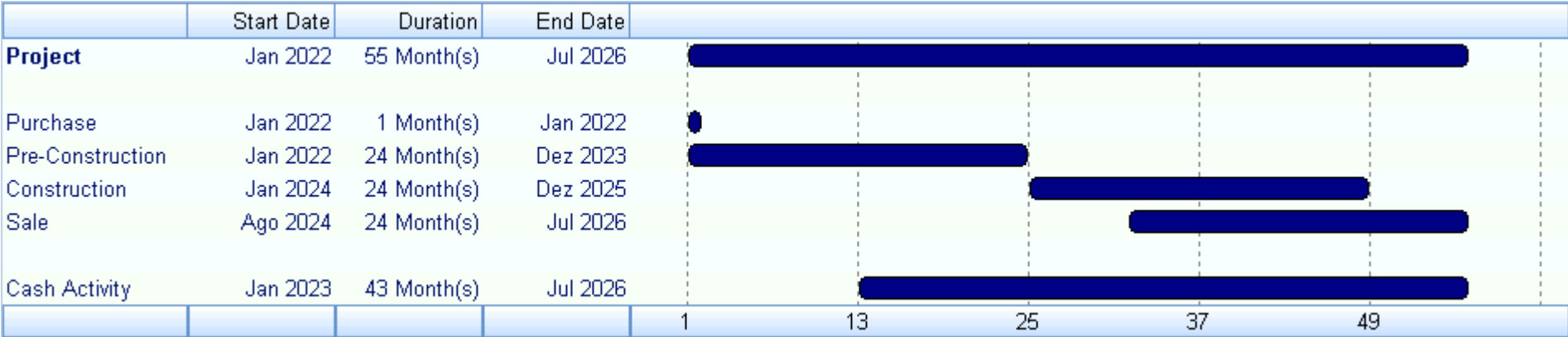
Hotel Londres
Reabilitação para apartamentos

FINANCE		Duration	Commences		
Timescale					
Purchase		1	Jan 2022		
Pre-Construction		24	Jan 2022		
Construction		24	Jan 2024		
Sale		24	Ago 2024		
Total Duration		55			
Debit Rate 3.000% Credit Rate 0.000% (Nominal)					
Construction				236,865	
Other				586	
Total Finance Cost					237,451
TOTAL COSTS					21,900,458
PROFIT					17,525,256
Performance Measures					
NPV at target rate of 7.00%			12,952,200		

Hotel Londres
Reabilitação para apartamentos

Project Timescale Summary	
Project Start Date	Jan 2022
Project End Date	Jul 2026
Project Duration (Inc Exit Period)	55 months

Phase 1. Terreno



DETAILED CASH FLOW**PRIME YIELD****Hotel Londres
Reabilitação para apartamentos****Detailed Cash flow Phase 1 (Terreno)****Page A 1**

	TOTALS	012:Dez 2022	024:Dez 2023	036:Dez 2024	048:Dez 2025	055:Jul 2026
AnnualB/F		0	-3,717,423	-5,955,774	8,796,778	16,914,689
Revenue						
Sale - Habitação	38,500,000	0	0	4,144,097	24,550,082	9,805,821
Sale - Area comercial	925,714	0	0	192,857	462,857	270,000
Disposal Costs						
Sales Agent Fee	-1,925,000	0	0	-207,205	-1,227,504	-490,291
Construction Costs						
Con. - Habitação	-9,230,000	0	-2,914,737	-2,914,737	-2,914,737	-485,789
Con. - Area comercial	-787,500	0	0	-364,219	-423,281	0
Professional Fees						
Encargos Indirectos	-1,502,625	0	-437,211	-491,843	-500,703	-72,868
Developer's Profit						
Developer's Profit	-5,913,857	0	0	-650,543	-3,751,941	-1,511,373
VAT Paid	-2,304,025	0	-670,389	-754,160	-767,744	-111,732
VAT Recovered	0	0	0	0	0	0
Period Total Before Finance	17,762,707	0	-4,022,337	-1,045,752	15,427,029	7,403,767
Debit Rate 3.000%		3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Credit Rate 0.000%		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Finance Costs (All Sets)	-237,451	0	-55,648	-161,658	-20,145	0
Period Total After Finance	17,525,256	0	-4,077,984	-1,207,411	15,406,885	7,403,767
Cumulative Total C/f Annual	17,525,256	0	-4,077,984	-5,285,395	10,121,490	17,525,256

PROJECT CASH FLOW REPORT

PRIME YIELD

Hotel Londres Reabilitação para apartamentos

	Total €	Per GSM€	Per NSM€	% of Cost or Revenue	Year 1 Jan-2022	Year 2 Jan-2023	Year 3 Jan-2024	Year 4 Jan-2025	Year 5 Jan-2026
Revenue									
Unit Sales Revenue	39,425,714	9,168.77	9,168.77	100.00%	0	0	4,336,954	25,012,939	10,075,821
Total Project Revenue	39,425,714	7,410.85	9,168.77	100.00%	0	0	4,336,954	25,012,939	10,075,821
Construction Costs									
Construction Cost	-10,017,500	-1,882.99	-2,329.65	-46.24%	0	-2,914,737	-3,278,956	-3,338,018	-485,789
Total Construction Costs	-10,017,500	-1,882.99	-2,329.65	-46.24%	0	-2,914,737	-3,278,956	-3,338,018	-485,789
Professional Fees									
Architect	-1,502,625	-282.45	-349.45	-6.94%	0	-437,211	-491,843	-500,703	-72,868
Total Professional Fees	-1,502,625	-282.45	-349.45	-6.94%	0	-437,211	-491,843	-500,703	-72,868
Marketing and Disposal									
Sales Agent Fee	-1,925,000	0.00	0.00	-4.88%	0	0	-207,205	-1,227,504	-490,291
Total Marketing and Disposal	-1,925,000	-361.84	-447.67	-8.89%	0	0	-207,205	-1,227,504	-490,291
Additional Costs									
Developer's Profit	-5,913,857	-1,111.63	-1,375.32	-27.30%	0	0	-650,543	-3,751,941	-1,511,373
Total Additional Costs	-5,913,857	-1,111.63	-1,375.32	-27.30%	0	0	-650,543	-3,751,941	-1,511,373
Value Added Tax									
VAT Paid	-2,304,025	0.00	0.00	-5.84%	0	-670,389	-754,160	-767,744	-111,732
Total Value Added Tax	-2,304,025	-433.09	-535.82	-10.64%	0	-670,389	-754,160	-767,744	-111,732
Total Project Cost (Pre-Finance)	-21,663,007	-4,071.99	-5,037.91	-100.00%	0	-4,022,337	-5,382,707	-9,585,910	-2,672,054
Net Cash Flow Before Debt Service	17,762,707	3,338.85	4,130.86		0	-4,022,337	-1,045,752	15,427,029	7,403,767
Pre-Finance IRR	98.64%								

PROJECT CASH FLOW REPORT

PRIME YIELD

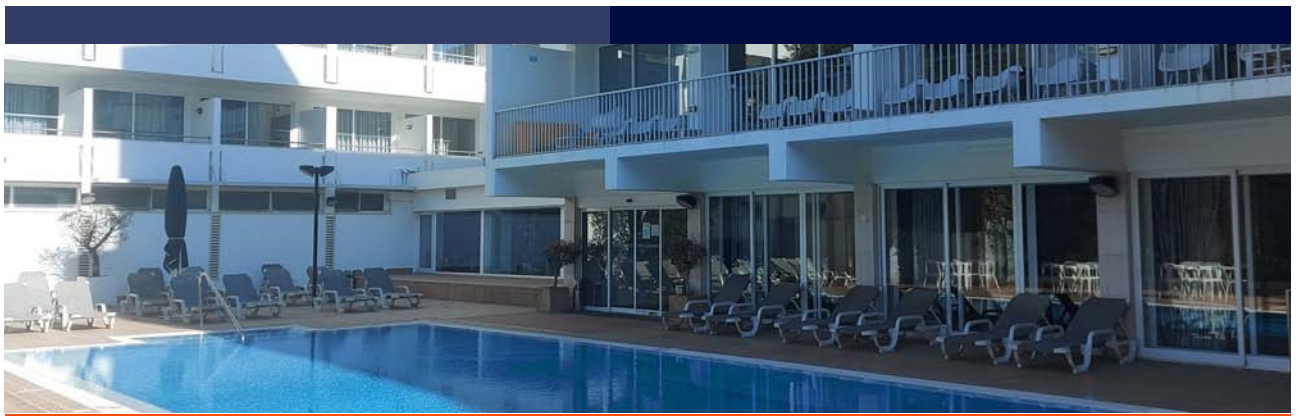
Hotel Londres
Reabilitação para apartamentos

	Total €	Per GSM€	Per NSM€	% of Cost or Revenue	Year 1 Jan-2022	Year 2 Jan-2023	Year 3 Jan-2024	Year 4 Jan-2025	Year 5 Jan-2026
Total Project Cost (Incl. Finance)	-21,663,007	-4,071.99	-5,037.91		0	-4,022,337	-5,382,707	-9,585,910	-2,672,054
Net Cash Flow After Debt Service	17,762,707	3,338.85	4,130.86		0	-4,022,337	-1,045,752	15,427,029	7,403,767

Project IRR96.10%

Area Summary

Total Gross Unit Sales Area	4,300.00 /m²
Total Net Unit Sales Area	4,300.00 /m²
Total Gross Area	5,320.00 /m²
Total Net Area	4,300.00 /m²
Total Cost	21,663,007



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Hotel Londres (3*)

Av Fausto Figueiredo, 279 e nº 17
Estoril
Cascais - Lisboa

APÊNDICE B PROSPEÇÃO DE MERCADO

ANEXOS

APÊNDICE B - PROSPECÇÃO DE MERCADO

Comparáveis de mercado

Prospecção de Mercado - Valores de Oferta de Venda - Apartamentos

Designação	Tipologia	Localização	Est. conservação	Área Bruta (m2)	Preço Total (€)	Preço/m2 (€)
Apartamento	T1	Monte Estoril	Novo	118	1.500.000	12.712
Apartamento	T1	Cascais - centro	Remodelado	58	650.000	11.207
Apartamento	T1	Ocean Residence - Monte Estoril	Novo	91	1.550.000	17.033
Apartamento	T1	Condomínio Casas da Gandarinha	Bom	70	900.000	12.857
Apartamento	T2	Estoril (junto aos jardins do casino)	Bom	140	2.190.000	15.643
Apartamento	T2	Condomínio Casas da Gandarinha	Remodelado	58	690.000	11.897
Apartamento	T2	Cascais (centro)	Novo	85	890.000	10.471
Apartamento	T2	Estoril	Remodelado	154	2.400.000	15.584
Apartamento	T3	Estoril Sol Residence	Bom	273	4.000.000	14.652
Apartamento	T3	Cascais - centro	Novo	206	3.500.000	16.990
Apartamento	T3	Estoril - Emp. Vila Unika	Novo	188	3.268.000	17.383
Apartamento	T3	Cascais - centro	Bom	157	2.650.000	16.879
Apartamento	T4	Lumen Cascais Residences	Novo	162	1.900.000	11.728
Apartamento	T4	Cascais - Guia (1ª linha)	Novo	302	5.000.000	16.556
Apartamento	T4	Vila Montrose - Estoril	Novo	234	2.698.000	11.530
Apartamento	T4	Cascais - Bairro do Rosário	Novo	302	5.000.000	16.556

Análise Estatística Sumária da Prospecção

Valores Unitários - T1

Valor Mínimo	11.207	1º Quartil	12.336	Percentis	12.336	Média Amostral	13.452
Valor Máximo	17.033	2º Quartil	12.785	Mediana	12.785	Desvio Padrão	2.501
				3º Quartil	13.901	Área Média	84

Valores Unitários - T2

Valor Mínimo	10.471	1º Quartil	11.540	Percentis	11.540	Média Amostral	13.399
Valor Máximo	15.643	2º Quartil	13.740	Mediana	13.740	Desvio Padrão	2.623
				3º Quartil	15.599	Área Média	109

Valores Unitários - T3

Valor Mínimo	14.652	1º Quartil	16.322	Percentis	16.322	Média Amostral	16.476
Valor Máximo	17.383	2º Quartil	16.935	Mediana	16.935	Desvio Padrão	1.235
				3º Quartil	17.088	Área Média	206

Valores Unitários - T4

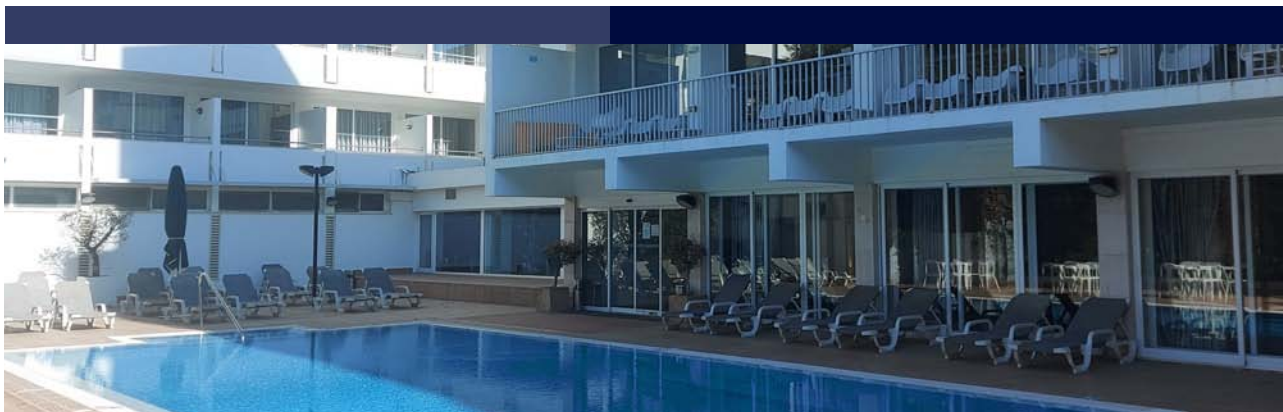
Valor Mínimo	11.530	1º Quartil	11.679	Percentis	11.679	Média Amostral	14.093
Valor Máximo	16.556	2º Quartil	14.142	Mediana	14.142	Desvio Padrão	2.846
				3º Quartil	16.556	Área Média	250

ANEXOS

APÊNDICE B - PROSPECÇÃO DE MERCADO

Comparáveis de mercado

Prospecção de Mercado - Valores Médios de Diárias			Época Baixa	Época Alta	Média
Descrição	Localização		Quarto Standard	Quarto Standard	Quarto Standard
Hotel Cascais Miragem Health & Spa	Av. Marginal N. 8554, 2754-536 Cascais		141 €	326 €	234 €
The Albatroz Hotel	Rua Frederico Arouca 100, 2750-353 Cascais		159 €	284 €	222 €
Intercontinental Cascais-Estoril, an IHG Hotel	Avenida Marginal 8023, 2765-249 Estoril		157 €	292 €	225 €
Pestana Cidadela Cascais	Fortaleza da Cidadela - Av. Dom Carlos I, 2750-000 Cascais		134 €	359 €	247 €
Vila Galé Estoril	Estrada Marginal, 2665-901 Estoril		98 €	222 €	160 €
Grand Real Villa Itália Hotel & Spa	Rua Frei Nicolau De Oliveira, 100, 2750-319 Cascais		142 €	276 €	209 €
Análise Estatística Sumária da Prospecção		Média	139 €	293 €	216 €



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Hotel Londres (3*)

Av Fausto Figueiredo, 279 e nº 17
Estoril
Cascais - Lisboa

APÊNDICE C MAPA DE LOCALIZAÇÃO

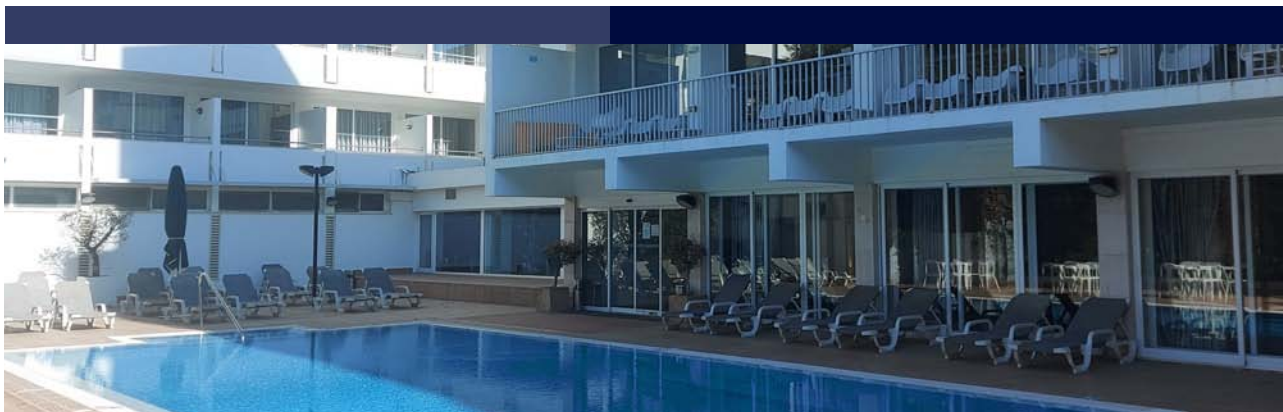
ANEXOS

APÊNDICE C - MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Localização do Imóvel

Coordenadas GPS:
Latitude: 38°42'24.61"N
Longitude: 9°24'13.49"W





RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Hotel Londres (3*)

Av Fausto Figueiredo, 279 e nº 17
Estoril
Cascais - Lisboa

APÊNDICE D REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

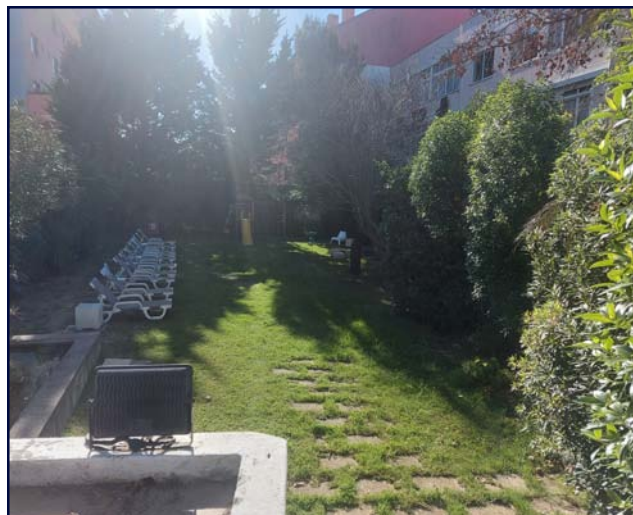
ANEXOS

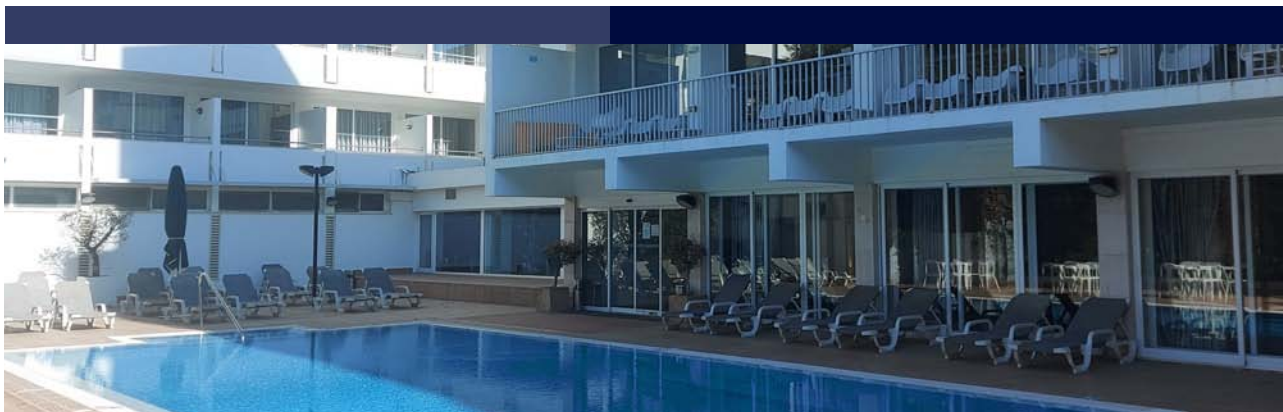
APÊNDICE D - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



ANEXOS

APÊNDICE D - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA





RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Hotel Londres (3*)

Av Fausto Figueiredo, 279 e nº 17
Estoril
Cascais - Lisboa

APÊNDICE E DOCUMENTAÇÃO SUPORTE

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 08 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CASCAIS E ESTORIL

ARTIGO MATRICIAL: 3220 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : CASTANHEIRA DE PÊRA **sob o registo nº:** 1822

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 04 - ESTORIL (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 2376

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Av. Fausto de Figueiredo **Nº:** 17 **Lugar:** Monte Estoril **Código Postal:** 2765-412 ESTORIL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Afectação: Serviços **Nº de pisos:** 5 **Tipologia/Divisões:** 12

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.559,8600 m² **Área de implantação do edifício:** 408,0000 m² **Área bruta de construção:** 1.502,6100 m² **Área bruta dependente:** 278,5600 m² **Área bruta privativa:** 1.224,0500 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €982.834,36 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 89.465,00 **Coordenada Y:** 194.050,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
942.360,00	=	603,00	x	1.153,1737	x	1,10	x	2,00	x	1,120	x	0,55

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (500 - 100) + 0,85 \times (1000 - 500) + 0,80 \times (Aa + Ab - 1.000,0000)$.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 6322149 **Entregue em :** 2013/03/19 **Ficha de avaliação nº:** 9620899 **Avaliada em :** 2013/06/19

TITULARES

Identificação fiscal: 504286870 **Nome:** PATRIHOTEL GESTÃO HOTELEIRA SA

Morada: AV FAUSTO DE FIGUEIREDO N 279, ESTORIL, 2765-412 ESTORIL

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

Obtido via internet em 2020-10-07

O Chefe de Finanças



(Manuel Carlos Pires)

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 08 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CASCAIS E ESTORIL

ARTIGO MATRICIAL: 3147 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 05 - CASCAIS **FREGUESIA:** 04 - ESTORIL (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 2320

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: AV FAUSTO FIGUEIREDO **Lugar:** ESTORIL

Av./Rua/Praça: AV FAUSTO FIGUEIREDO **Nº:** 279 **Lugar:** ESTORIL **Código Postal:** 2765-001 ESTORIL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: PREDIO URBANO QUE CONSTITUI AMPLIAÇÃO DO HOTEL LONDRES SCV COM 9 DIV, CV COM 22 DIV, RC COM 23 DIV E 1 ANDAR COM 17 DIV

Afectação: Serviços **Nº de pisos:** 7 **Tipologia/Divisões:** 137

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.159,5500 m² **Área de implantação do edifício:** 933,0000 m² **Área bruta de construção:** 4.278,0000 m² **Área bruta dependente:** 548,0000 m² **Área bruta privativa:** 3.730,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1971 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €2.756.986,18 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 89.475,00 **Coordenada Y:** 194.015,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
2.643.450,00	=	603,00	x	3.206,1838	x	1,10	x	2,00	x	1,130	x	0,55

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (500 - 100) + 0,85 \times (1000 - 500) + 0,80 \times (Aa + Ab - 1.000,0000)$.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 6729243 **Entregue em :** 2015/10/13 **Ficha de avaliação nº:** 10228532 **Avaliada em :** 2016/01/06

TITULARES

Identificação fiscal: 504286870 **Nome:** PATRIHOTEL GESTÃO HOTELEIRA SA

Morada: AV FAUSTO DE FIGUEIREDO N 279, ESTORIL, 2765-412 ESTORIL

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

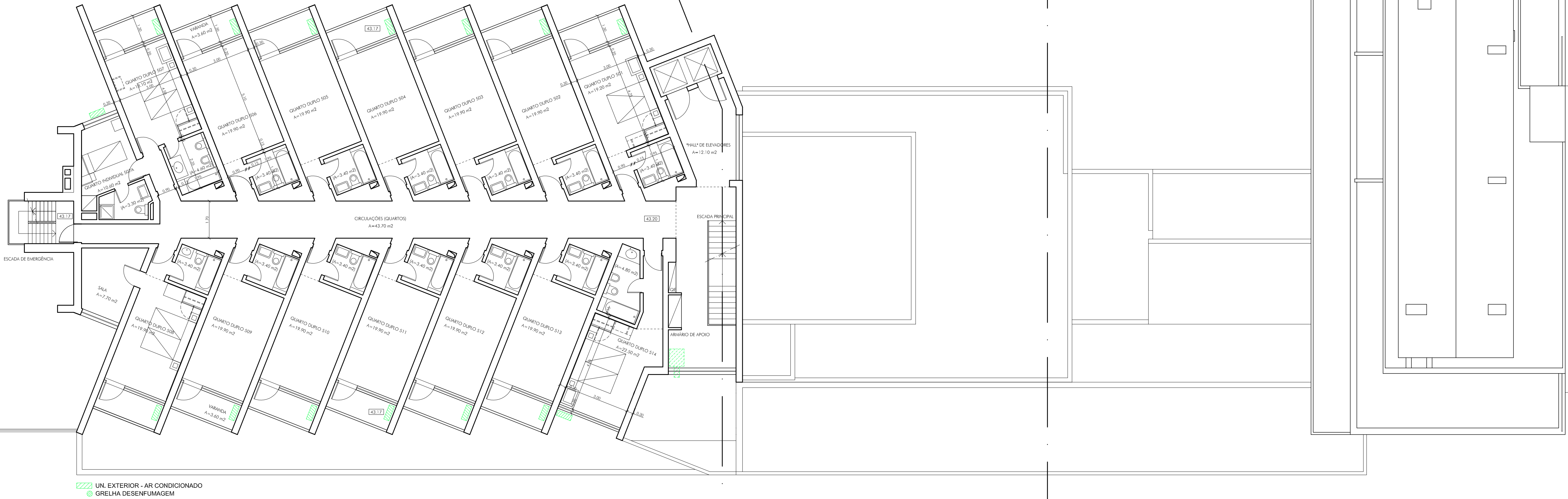
Obtido via internet em 2020-10-07

O Chefe de Finanças



(Manuel Carlos Pires)

PLANTA DE COBERTURA			
processo	2002/001		
desenho			
escolas	1/100		
data	substitui	substituído	des. nº
MAIO 2014			8



UN, EXTERIOR - AR CONDICIONADO
GRELHA DESENFUMAGEM

ÁREA BRUTA - 481.40 m2

ÁREA DE VARANDAS E / OU BALANÇOS - 50.70 m2

15 UNIDADES DE ALOJAMENTO:
1 Quarto Individual na Ala Sul
14 Quartos Duplos na Ala Sul

requerente	PATRIHOTEL - Gestão Hoteleira, S.A. HOTEL LONDRES		
local	Av. Fausto de Figueiredo - Monte Estoril, Cascais		
projecto	ARQUITECTURA - Remodelação		
fase	COMUNICAÇÃO PRÉVIA		
designação	PLANTA DO PISO 5 (Cota 43.20)		

processo	2002/001		
desenho	1/100		
escalas			
data	substitui	substituido	des. nº
MAIO 2014			7

Estes desenhos são propriedade da entidade outorgante do projecto, não podendo ser utilizados, reproduzidos ou divulgados de qualquer forma sem a autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor (DL 63/85). Desenhos assinados por computador com o licenciamento nº 700-50449500.



ÁREA BRUTA - 614.80 m²

ÁREA DE VARANDAS E / OU BALANÇOS - 81.90 m²

15 UNIDADES DE ALOJAMENTO:
1 Quarto Individual na Ala Sul
14 Quartos Duplos na Ala Sul

D

B

C

A

requerente
PATRIHOTEL - Gestão Hoteleira, S.A.
HOTEL LONDRES

local
Av. Fausto de Figueiredo - Monte Estoril, Cascais

projecto
ARQUITECTURA - Remodelação

fase
COMUNICAÇÃO PRÉVIA

designação
PLANTA DO PISO 4 (Cota 40.40)

processo	2002/001		
desenho			
escalas	1/100		
data	substitui	substituído	des. nº
MAIO 2014			6

Estes desenhos são propriedade da entidade detentora do projecto, não podendo ser utilizados, reproduzidos ou divulgados em todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor (DL 63/85). Desenhos assistidos por computador com o Inceptor nº 700-50449500.

ÁREA BRUTA - 819.15 m²

ÁREA DE VARANDAS E / OU BALANÇOS - 93.60 m²

26 UNIDADES DE ALOJAMENTO:
1 Quarto Individual na Ala Sul
14 Quartos Duplos na Ala Sul
11 Quartos Duplos na Ala Norte

requerente
PATRIHOTEL - Gestão Hoteleira, S.A.
HOTEL LONDRES
local
Av. Fausto de Figueiredo - Monte Estoril, Cascais
projecto
ARQUITECTURA - Remodelação
fase
COMUNICAÇÃO PRÉVIA
designação

PLANTA DO PISO 3 (Cota 37.60)

processo
desenho
escalas

2002/001

1/100

data	substitui	substituído	des. nº
MAIO 2014			5

ARQUIBAGEM
planeamento, urbanismo, arquitectura e consultadoria, lda
arquitectos
JOÃO BRANCO
e-mail: arquimagem@mail.telepac.pt
rua júlio César machado 4 - 1.º 1250-135 Lisboa tel. +351 213 528 283

Estes desenhos são propriedade da entidade outorgante do projecto, não podendo ser utilizados, reproduzidos ou divulgados de qualquer forma sem a autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor (DL 63/85). Desenhos assistidos por computador com o Inceptor nº 700-50449500.

ÁREA BRUTA - 895.10 m²

ÁREA DE VARANDAS E / OU BALANÇOS - 93.60 m²

24 UNIDADES DE ALOJAMENTO:
13 Quartos Duplos na Ala Sul
11 Quartos Duplos na Ala Norte

requerente
PATRIHOTEL - Gestão Hoteleira, S.A.
HOTEL LONDRES
local
Av. Fausto de Figueiredo - Monte Estoril, Cascais
projecto
ARQUITECTURA - Remodelação
fase
COMUNICAÇÃO PRÉVIA
designação

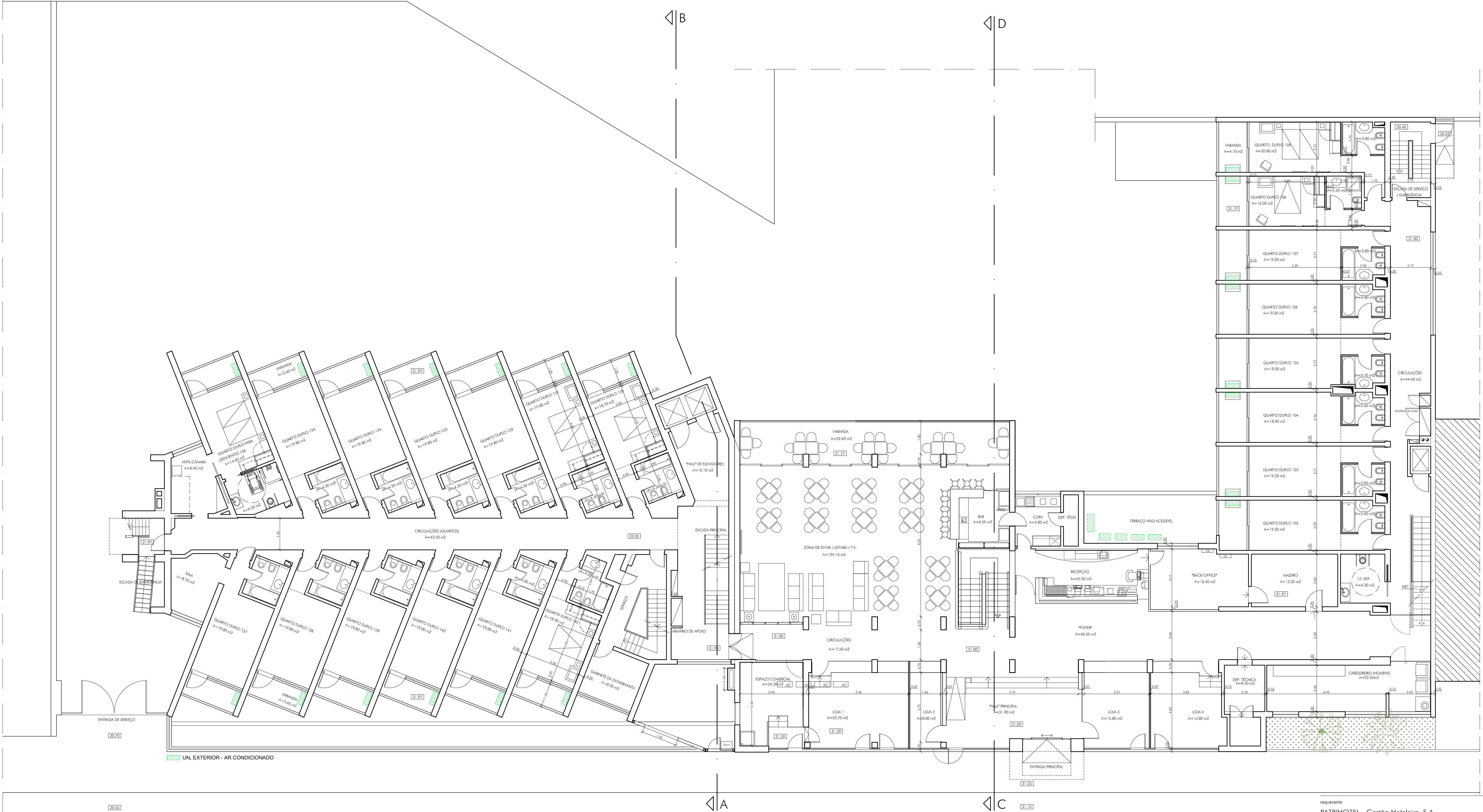
PLANTA DO PISO 2 (Cota 34.80)

processo 2002/001
desenho
escalas 1/100

data	substitui	substituído	des. nº
MAIO 2014			4

 ARQUIAGEM planeamento, urbanismo, arquitectura e consultadoria, lda
arquitectos JOÃO BRANCO
e-mail: arquimagem@mail.telepac.pt
rua júlio César machado 4 - 1.º 1250-135 Lisboa tel. +351 213 528 283

Estes desenhos e propriedade da entidade detentora do projecto, não podendo ser utilizados, reproduzidos e divulgados no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor (DL 63/85). Desenho assistido por computador com o Inceptor nº 700-50449500.



ÁREA BRUTA - 1202.30 m²

ÁREA DE VARANDAS E / OU BALANÇOS - 113.60 m²

21 UNIDADES DE ALOJAMENTO:
13 Quartos Duplos na Ala Sul
8 Quartos Duplos na Ala Norte

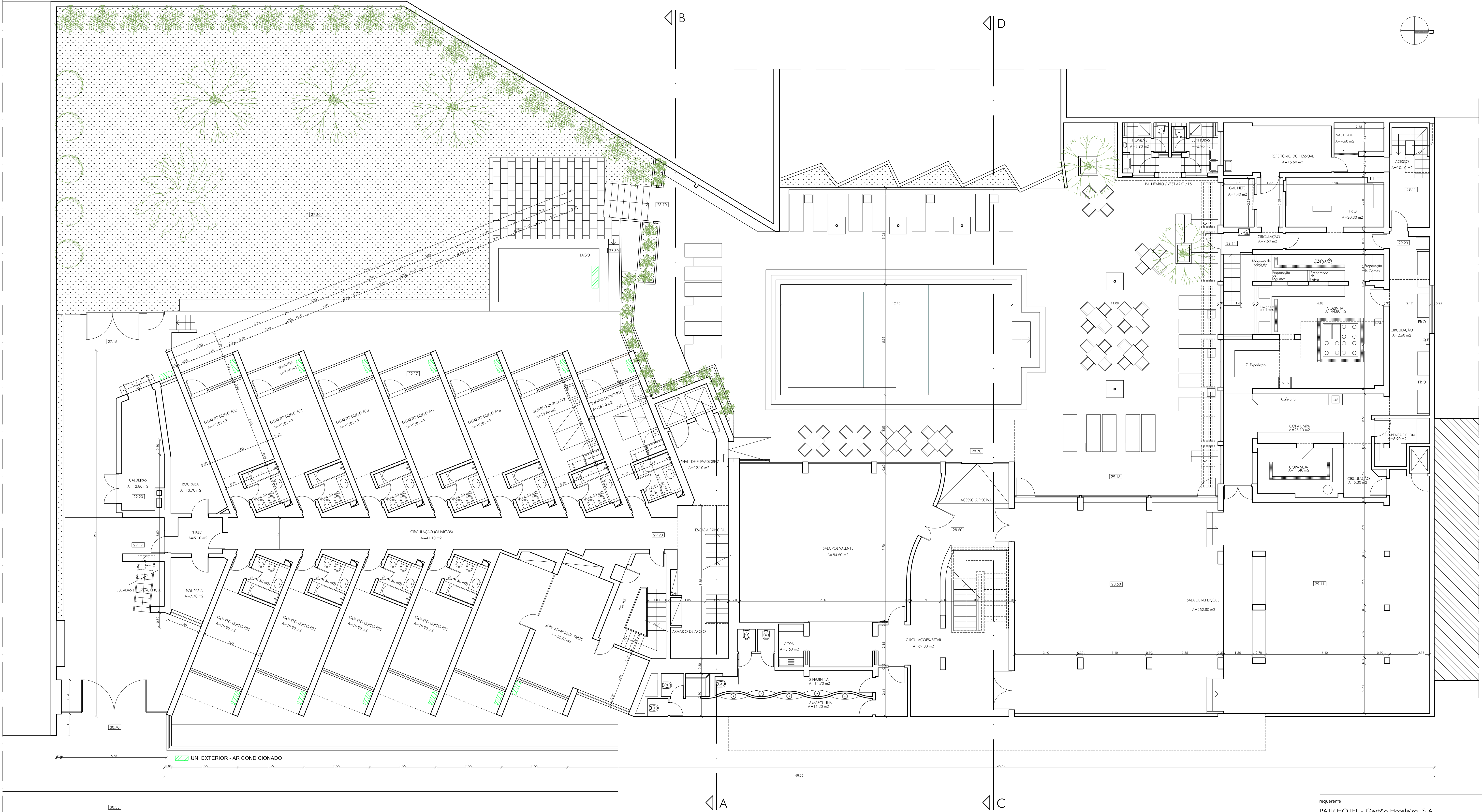
requerente
PATRIHOTEL - Gestão Hoteleira, S.A.
HOTEL LONDRES
local
Av. Fausto de Figueiredo - Monte Estoril, Cascais
projecto
ARQUITECTURA - Remodelação
fase
COMUNICAÇÃO PRÉVIA
designação
PLANTA DO PISO 1 (Cota 31.29)

processo
desenho
escalas
1/100

data	substítui	substítuido	des. nº
MAIO 2014			3

ARQUIAGEM planeamento, urbanismo, arquitectura e consultadoria, lda
arquitectos
e-mail: arquimagem@mail.telepac.pt
rua jónio césar machado 4 - 1.º 1250-135 Lisboa tel. +351 213 528 283

Estes desenhos são propriedade da entidade sobre a qual se projecta, não podendo ser utilizados, reproduzidos ou divulgados sem a autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor (DL 63/85). Desenhos assistidos por computador com o licenciamento nº 700-50449500.



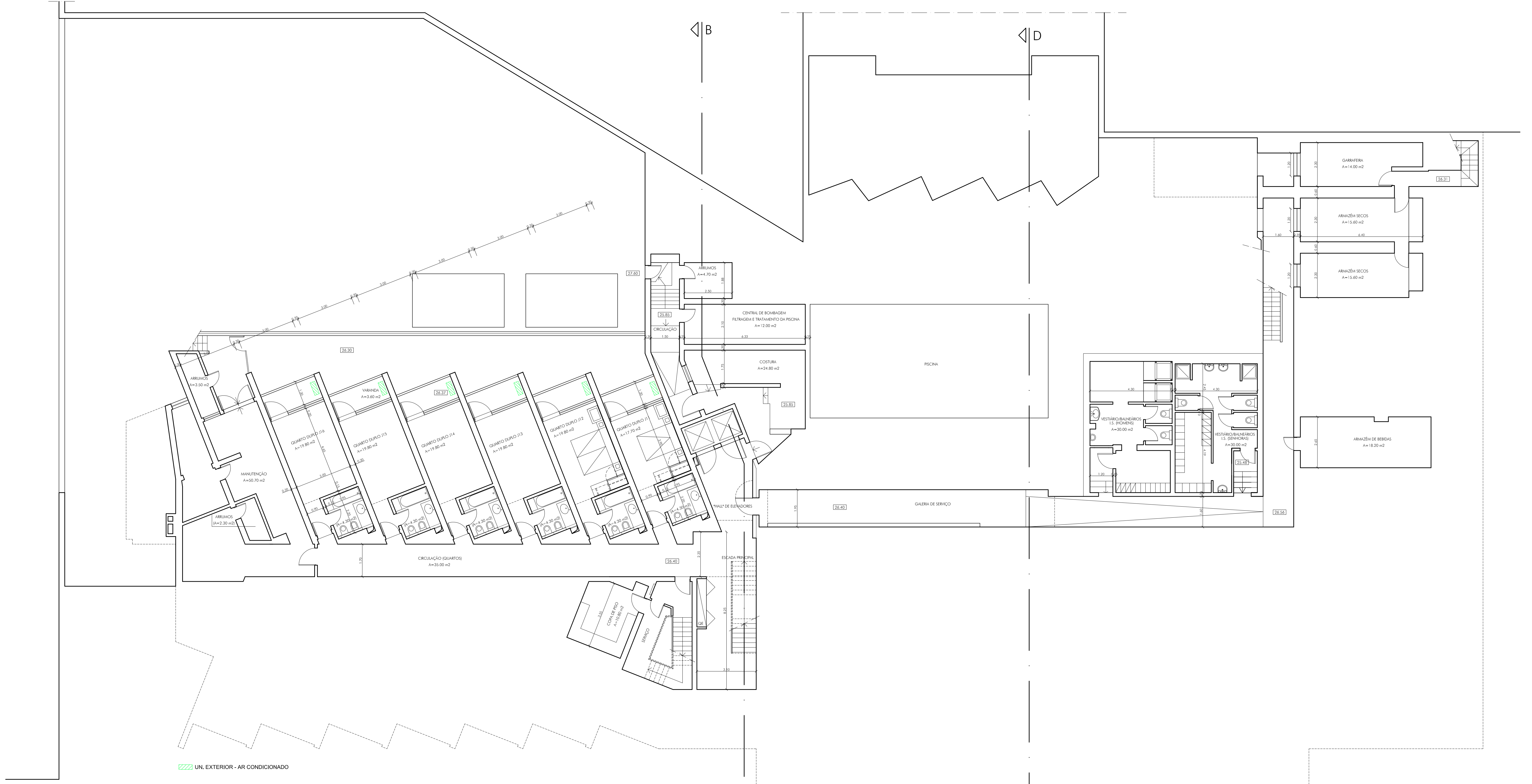
ÁREA BRUTA - 1249.70 m2

ÁREA DE VARANDAS E / OU BALANÇOS - 68.50 m2

11 UNIDADES DE ALOJAMENTO:
11 Quartos Duplos na Ala Sul

requerente			
PATRIHOTEL - Gestão Hoteleira, S.A. HOTEL LONDRES			
local			
Av. Fausto de Figueiredo - Monte Estoril, Cascais			
projecto			
ARQUITECTURA - Remodelação			
fase			
COMUNICAÇÃO PRÉVIA			
designação			
PLANTA DO PISO DA PISCINA (Cota 28.60) COM ARRANJOS EXTERIORES			
processo		2002/001	
desenho			
escalas		1/100	
data	substitui	substituído	des. nº
MAIO 2014			2

Estes desenhos são propriedade da entidade sobre a qual se realizou o projecto, não podendo ser utilizados, reproduzidos ou divulgados sem a autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor (DL 63/85). Desenhos assistidos por computador com o Inceptor nº 700-50449500.



ÁREA BRUTA - 616.40 m2

ÁREA DE VARANDAS E / OU BALANÇOS - 27.30 m2

6 UNIDADES DE ALOJAMENTO:
6 Quartos Duplos na Ala Sul

requerente

PATRIHOTEL - Gestão Hoteleira, S.A.
HOTEL LONDRES

local

Av. Fausto de Figueiredo - Monte Estoril, Cascais

projecto

ARQUITECTURA - Remodelação

fase

COMUNICAÇÃO PRÉVIA

designação

PLANTA DO PISO DO JARDIM (Cota 26.40)

processo

2002/001

desenho

escalas

1/100

data

substitui

substituido

des. nº

MAIO
2014

1

 ARQUIAGEM

planeamento, urbanismo, arquitectura e consultadoria, lda

arquitectos

JOÃO BRANCO

e-mail: arquimagem@mail.telepac.pt

rua jónio césar machado 4 - 1.º 1250-135 Lisboa tel. +351 213 528 283

Diferença entre 3 estrelas e 4 estrelas

A maioria de nós sabe que mais estrelas em um hotel significa que é um hotel melhor. No entanto, não há padrões internacionais para determinar o ranking das estrelas dos hotéis. Existem vários sistemas de classificação que são projetados e usados por vários órgãos do governo, organizações de viagens e sites de viagens. No entanto, a maioria dessas classificações é semelhante, apesar de algumas pequenas diferenças. A principal diferença entre hotéis de 3 e 4 estrelas é que Os hotéis de 3 estrelas normalmente não têm suítes, enquanto os hotéis de 4 estrelas têm quartos e suítes.

O que é um hotel 3 estrelas

Hotéis de 3 estrelas são hotéis de qualidade acima da média. Conforto e serviço são uma prioridade nesses hotéis. Eles são claramente melhorados do que hotéis de 1 estrela e 2 estrelas e oferecem quartos mais espaçosos com comodidades de boa qualidade. Eles também terão várias opções de quartos e serviço de quarto variável. A maioria dos quartos terá mais móveis, como sofás, mesas de vestir, mesa e cadeiras, etc Muitos hotéis de 3 estrelas têm restaurantes no local, piscinas, centros de fitness e lobbies bem concebidos. Assistência médica no local e estacionamento com manobrista também podem ser encontrados na maioria deles. Alguns hotéis de 3 estrelas também oferecem instalações para conferências e reuniões para reuniões de família e grupos empresariais. Os locais públicos em hotéis de 3 estrelas, como o átrio e a área de jantar, são mais espaçosos. O jardim ou jardim do hotel é bem conservado e esteticamente agradável.

O que é um hotel de 4 estrelas

Hotéis de 4 estrelas oferecem mais luxo que hotéis de 3 estrelas e oferecem serviço e conforto de alta qualidade. Hotéis de 4 estrelas são elegantes e sofisticados e são conhecidos por suas acomodações de luxo. Eles também oferecem bons restaurantes, bares, piscinas, lounges, spas, academias de ginástica, centros de fitness, serviços de concierge, amplas instalações de negócios, vários restaurantes e estacionamento com manobrista.

Hotéis de 4 estrelas terão mais opções de quartos do que hotéis de 3 estrelas, uma vez que também oferecem suítes. Todos os quartos e áreas públicas terão Wi-Fi ou outra conexão à Internet. Eles também terão roupa de cama superior, roupa de cama e amenidades extensas e serviço de quarto 24 horas. A equipe fornecerá um excelente serviço e terá atenção especial aos detalhes. Conforto e conveniência dos hóspedes são as principais preocupações do hóspede.

Diferença entre 3 estrelas e 4 estrelas

Luxo e Conforto

Hotéis de 3 estrelas são mais confortáveis do que hotéis de 1 e 2 estrelas.

Hotéis de 4 estrelas são hotéis de luxo.

Opções de quarto

Hotéis de 3 estrelas fornecer uma variedade de opções de quartos.

Hotéis de 4 estrelas fornecer uma variedade de quartos, bem como opções de suíte.

Serviço de quarto

Hotéis de 3 estrelas pode não ter serviço de quarto 24 horas.

Hotéis de 4 estrelas tem serviço de quarto 24 horas.

Serviços

Hotel de 3 estrelas terá um restaurante, academia, um espaçoso saguão e uma sala de conferências.

Hotel de 4 estrelas terá um bar, várias piscinas, creche, lounge, spas, academia, fitness center, serviço de concierge, amplas instalações para negócios, vários restaurantes e estacionamento com manobrista.

Empreendimento: **Hotel [Rural] de 4 Estrelas ******

(*) Para testar a pontuação do empreendimento, utilize apenas as células identificadas em amarelo.

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	**** ***	(*)	Parcial	Total	Observações
1. Instalações												
Acessos	1	Entrada de serviço distinta da entrada para os utentes (1)	10			Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	2	Acesso privativo às UA	10		Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	3	Elevador quando o edifício tenha mais de 3 pisos, incluindo o rés-do-chão	15		Ob.	Ob.	NA	NA		0	0	
	4	Elevador quando o edifício tenha mais de 2 pisos, incluindo o rés-do-chão	15				Ob.	Ob.		0	0	
Zonas comuns	5	Local identificado de receção (2) destinado ao <i>check in</i> , <i>check out</i> e informações aos utentes, que pode estar inserido em qualquer área de uso comum	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	6	Área ou áreas de uso comum onde possam ser prestados os serviços de refeições, pequenos-almoços ou bar	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	7	Instalações sanitárias	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	8	Área de estar equipada (mesas e sofás ou cadeiras)	10			Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	9	Área bruta privativa (3) de estar, equipada, por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	>1m² < 2,5m² = 5pts; ≥2,5m² < 5m² = 10pts; ≥5m² = 15pts							0	0	
	10	Climatização das áreas comuns com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	10				Ob.	Ob.		0	0	
Zonas de serviço	11	Climatização dos corredores de utentes com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	10							0	0	
	12	Acesso vertical de serviço aos pisos de alojamento, independente do acesso dos clientes (1)	15			Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	13	Cozinha, ou copa se apenas forem servidos pequenos-almoços	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	14	Zona de armazenagem	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
Unidades de alojamento (quartos e/ou apartamentos) (9)	15	Área destinada ao pessoal, composta pelo menos por instalações sanitárias e zona de vestiário	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	16	Climatização das UA com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	17	50% das UA com sistemas de climatização que garantam o conforto térmico de intensidade regulável pelo cliente em cada ciclo	10					Ob.		0	0	
	18	100% das UA com sistemas de climatização que garantam o conforto térmico de intensidade regulável pelo cliente em cada ciclo	13							0	0	
	19	100% das UA com instalações sanitárias privativas constituídas no mínimo por sanita, lavatório e duche ou banheira	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	20	Varandas ou terraços com área mínima de 4m² em 50% das UA	5pts por cada 4m²/UA - máx. de 15							0	0	
	21	Fechaduras eletrónicas	5							0	0	
	22	Dispositivo interior de segurança adicional na porta de entrada	2					Ob.		0	0	
Áreas (4) dos quartos (5)	23	Percentagem da área média das UA que excede as áreas mínimas obrigatórias	≥10% = 10pts ≥20% = 12pts ≥30% = 15pts							0	0	
	24	Área mínima dos quartos individuais	---	9 m²	10,5m²	12 m²	14,5m²	17,5m²		0	0	
	25	Área mínima dos quartos duplos	---	11,5m²	13,5m²	17 m²	19,5m²	22,5m²		0	0	
	26	Área mínima dos quartos triplos	---	16,5m²	17,5m²	21 m²	24,5m²	27,5m²		0	0	
Áreas (4) dos	27	Suites constituídas por quarto e zona de estar equipada separável com a área mínima de 10m² (10)	5pts por cada 2 suites máx. 10pts					Ob. (2 suites)		0	0	
	28	Área mínima de apartamento com um quarto individual	---	18,5m²	22 m²	25,5m²	30 m²	35 m²		0	0	
	29	Área mínima de apartamento em estúdio	---	15 m²	19 m²	21 m²	24 m²	27 m²		0	0	

	N.º	Requisitos	Pontos	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★	(*)	Parcial	Total	Observações
apartamentos (5)	30	Área mínima de apartamento com um quarto duplo	---	19,5m²	23,5m²	28 m²	33 m²	38 m²		0	0	
	31	Área mínima de cada quarto suplementar	---	9 m²	10,5m²	12 m²	14,5m²	17,5m²		0	0	
Estacionamento	32	Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das UA do empreendimento, situado no empreendimento ou na sua proximidade	10				Ob.	Ob.		0	0	
	33	Local que permita o estacionamento temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens	5							0	0	
	34	Local que permita o estacionamento temporário de autocarros para tomada e largada de utentes e bagagens	5							0	0	
	35	Garagem privativa do empreendimento com acesso direto à receção	15							0	0	
	36	Estacionamento para autocarros	5							0	0	
2. Equipamento / Mobiliário												
Equipamento do quarto	37	Equipamento básico: cama, equipamento para ocultação da luz exterior, roupeiro ou solução equivalente, cabides, cadeira ou sofá, mesas de cabeceira ou solução de apoio equivalente, luzes de cabeceira e tomada elétrica	---	Ob.	Ob.	NA	NA	NA		0	0	
	38	Equipamento médio: equipamento básico mais local ou equipamento para colocar bagagens, espelho de corpo inteiro e, a pedido, cobertor ou <i>edredon</i> adicional	5			Ob.	NA	NA		0	0	
	39	Equipamento superior: equipamento médio mais interruptor de iluminação geral do quarto junto da cama, cesto de papéis, minibar, zona de estar (6) ou zona de trabalho (7) e, em caso de apartamento, telefone ou telemóvel (11)	5				Ob.	Ob.		0	0	
	40	Tomada elétrica acessível e livre junto da cama	2							0	0	
	41	Adaptadores de tomadas elétricas a pedido	1							0	0	
	42	Tomada USB acessível e livre na UA	2							0	0	
	43	Cofre na UA	5					Ob.		0	0	
	44	Cofre na UA com tomada elétrica no seu interior	1							0	0	
	45	Zona de estar em 50% das UA (6)	10				(8)	(8)		0	0	
	46	Zona de trabalho em 50% das UA (7)	10				(8)	(8)		0	0	
	47	Colchões com comprimento não inferior a 2m e largura não inferior a 1,10m para camas individuais e 1,80m para camas de casal	5							0	0	
	48	Sobre colchão	5							0	0	
	49	Cama suplementar a pedido	3							0	0	
	50	Berço a pedido	3							0	0	
	51	Menu de almofadas com o mínimo de três tipos	5							0	0	
	52	Interruptor geral automático	1							0	0	
Equip. das salas de estar e de refeições (quando existam na UA)	53	Mesa de refeições ou adaptável para o efeito, cadeiras e sofá, loiças, vidros e talheres	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
Equipamento da cozinha ou kitchenette	54	Frigorífico, micro-ondas e lava-loiça	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	55	Utensílios de cozinha	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	56	Fogão ou placa e exaustor de fumos	8							0	0	
Equipamento e	57	Equipamento básico: espelho, toalhas (1 de rosto e 1 de banho por pessoa) e suporte para toalhas	---	Ob.	Ob.	NA	NA	NA		0	0	
	58	Equipamento médio: equipamento básico mais iluminação do lavatório, caixote do lixo, secador de cabelo, saco de lavanderia e tapete ou toalha de chão	5			Ob.	Ob.	NA		0	0	
	59	Equipamento superior: equipamento médio mais chinelos e roupão	7					Ob.		0	0	
	60	Tomada elétrica junto ao lavatório ou junto ao espelho	1							0	0	
	61	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com banheira e duche separados	10							0	0	
	62	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com separação física entre área limpa (lavatório e duche ou banheira) e área suja (sanita)	15							0	0	

	N.º	Requisitos	Pontos	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★	(*)	Parcial	Total	Observações
Acessórios sanitários	63	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com lavatório adicional	7							0	0	
	64	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com bidé	5							0	0	
	65	Espelho de cosmética	2							0	0	
	66	Aquecimento de toalhas	5							0	0	
	67	Balança	1							0	0	
	68	Amenities básico: sabonete ou gel de banho	---	Ob.	Ob.	Ob.	NA	NA		0	0	
	69	Amenities médio: amenities básico mais champô e touca de banho	1				Ob.	NA		0	0	
	70	Amenities superior: amenities médio mais escova e pasta de dentes, lâmina e gel de barbear, lima de unhas e algodão de limpeza, a pedido	2					Ob.		0	0	
Sistemas de vídeo e áudio	71	TV a cores com controlo remoto na UA	3							0	0	
	72	TV a cores com controlo remoto e na modalidade smart tv na UA	2							0	0	
	73	Sistema de som na casa de banho	2							0	0	
	74	Música e filmes a pedido com mais de 20 opções	5							0	0	
	75	Acesso a mais de 20 canais de televisão	5							0	0	
	76	Docking station / colunas bluetooth para aparelhos de media (smartphones, ipods, tablets)	2pts por cada tipo - máx. de 4 pts							0	0	
	77	Consola de jogos, a pedido	2							0	0	
Comunicações eletrónicas	78	Meios de comunicação com o exterior acessíveis aos utentes (pelo menos um meio de voz, telefone ou telemóvel, e um meio de escrita, fax ou correio eletrónico)	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	79	Telefone ou telemóvel na UA com acesso à rede exterior	---	Ob.	Ob.	NA	NA	NA		0	0	
	80	Telefone ou telemóvel na UA com acesso direto à rede exterior	2			Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	81	Acesso à Internet em banda larga e sem fios nas zonas comuns (condicionada à cobertura do serviço)	3			Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	82	Acesso gratuito à Internet em banda larga e sem fios nas zonas comuns	4							0	0	
	83	Acesso à Internet em banda larga e sem fios nas UA (condicionada à cobertura do serviço)	6				Ob.	Ob.		0	0	
	84	Acesso gratuito à Internet em banda larga e sem fios nas UA	8							0	0	
	85	Sistema de registo de mensagens de voz	2							0	0	
Equipamento suplementar	86	Informações sobre o período do pequeno-almoço, a hora do check-out e o período de funcionamento das instalações e equipamentos do empreendimento	---	Ob.	Ob.	Ob.	NA	NA		0	0	
	87	Manual do serviço de A a Z na UA, em suporte escrito, audiovisual ou outro	2				Ob.	Ob.		0	0	
	88	Amenities escritório: lápis ou caneta, papel e envelopes	1					Ob.		0	0	
	89	Amenities conforto: kit de engraxar, calçadeira e kit de costura, a pedido	2					Ob.		0	0	
	90	Guarda chuva na UA	2							0	0	
	91	Jornais diários ou informação impressa diária nas zonas comuns	2							0	0	
3. Serviço												
Serviço de limpeza e arrumação das UA	92	Limpeza e arrumação diária das UA	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	93	Mudança de toalhas pelo menos duas vezes por semana e sempre que mude o cliente	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	94	Mudança diária de toalhas a pedido do cliente	5				Ob.	Ob.		0	0	
	95	Mudança de roupa de cama pelo menos uma vez por semana e sempre que mude o cliente	---	Ob.	Ob.	Ob.	NA	NA		0	0	
	96	Mudança de roupa de cama duas vezes por semana e sempre que mude o cliente	5				Ob.	Ob.		0	0	
	97	Serviço de verificação dos quartos para a noite (abertura da cama, troca de toalhas e limpeza)	5					Ob.		0	0	
	98	Colchões higienizados pelo menos uma vez em cada três anos, com registo documental	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	99	Serviço de bar associado ou não a outra área	7							0	0	

	N.º	Requisitos	Pontos	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★	(*)	Parcial	Total	Observações
Serviço de alimentação e bebidas	100	Bebidas à disposição do cliente (sem serviço de bar)	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	101	Serviço de refeições 7 dias por semana (12)	10					Ob.		0	0	
	102	Equipamento para chá e café nas UA	2							0	0	
	103	8 horas de <i>room service</i> de bebidas e refeições ligeiras	4				NA	NA		0	0	
	104	16 horas de <i>room service</i> de bebidas e refeições ligeiras	8				Ob.	NA		0	0	
	105	24 horas de <i>room service</i> de bebidas e refeições ligeiras	12					Ob.		0	0	
	106	Menus especiais (por exemplo, vegetarianos, dietéticos, celíacos, desportivos)	5							0	0	
	107	Menus infantis	2							0	0	
	108	Carta de vinhos nacionais e estrangeiros, com indicação dos anos das colheitas, castas e outras informações relevantes	5							0	0	
	109	Serviço de escanção ao almoço e ao jantar	6							0	0	
	110	Restaurante com oferta de pratos da cozinha regional/local	3							0	0	
Serviço de pequeno-almoço	111	Serviço de pequeno-almoço	---	Ob.	Ob.	Ob.	NA	NA		0	0	
	112	Pequeno-almoço <i>buffet</i> ou <i>à-la-carte</i>	3				Ob.	Ob.		0	0	
	113	Serviço de pequeno-almoço com a duração mínima de 4 horas	5							0	0	
	114	Pequeno-almoço <i>à-la-carte</i> nas UA	4					Ob.		0	0	
Serviço de receção e acolhimento	115	Serviço de atendimento permanente (presencial ou automático)	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	NA		0	0	
	116	Serviço de receção presencial 16 horas	2pts por cada 8h opcionais			Ob.	Ob.	NA		0	0	
	117	Serviço de receção presencial 24 horas	2pts por cada 8h opcionais					Ob.		0	0	
	118	<i>Check-in</i> expresso automático	1							0	0	
	119	Serviço de receção bilingue (Português e Inglês)	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	120	Serviço de receção multilingue (para além do Português e do Inglês)	2 pts por cada língua adicional - máx. de 6 pts							0	0	
	121	Porteiro (trintanário)	5							0	0	
	122	Serviço de <i>Valet Parking</i>	3							0	0	
	123	Serviço de informação e reservas	3					Ob.		0	0	
	124	Sítio na <i>Internet</i> informativo do empreendimento, possibilitando a realização de reservas e de transações <i>online</i>	3 pts, mais 2 pts se bilingue (Português e Inglês)							0	0	
	125	Presença ativa nas redes sociais com a publicação regular de informação (pelo menos semanal) e interação com clientes e potenciais clientes por estas vias	2							0	0	
	126	Serviço de aceitação e entrega de mensagens	3			Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	127	Serviço de fotocópias	2							0	0	
	128	Serviço de digitalização	2							0	0	
	129	Impressão gratuita de talões de embarque, <i>vouchers</i> e bilhetes	2							0	0	
	130	Serviço de transporte de bagagens	5					Ob.		0	0	
	131	Serviço de depósito de bagagens	5			Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	132	Guarda-chuva à disposição dos clientes	1							0	0	
	133	Bicicleta à disposição dos clientes	7							0	0	
Serviço de lavandaria e engomadoria	134	Serviço de lavandaria e engomadoria	5				Ob.	NA		0	0	
	135	Serviço de lavandaria e engomadoria (entregue antes das 9h00 e pronto no mesmo dia – exceto no fim de semana)	5					Ob.		0	0	
	136	Videovigilância em zonas públicas e de circulação	6							0	0	
	137	Aceitação de cartões de crédito ou débito	---	Ob.	Ob.	NA	NA	NA		0	0	
	138	Aceitação de cartões de crédito e débito	2			Ob.	Ob.	Ob.		0	0	

	N.º	Requisitos	Pontos	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★	(*)	Parcial	Total	Observações
Outros serviços	139	Serviço de depósito de valores na receção	---	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	140	Serviço despertar	2			Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	141	Serviço de correio	2			Ob.	Ob.	Ob.		0	0	
	142	Venda de revistas e jornais diários	2							0	0	
	143	Venda de bilhetes	3							0	0	
	144	Serviço de costura	4							0	0	
	145	Serviço de engraxar sapatos	4							0	0	
	146	Serviço de transporte privativo do empreendimento	5							0	0	
	147	Serviço de <i>babysitter</i>	4							0	0	
	148	Acesso a gelo em todos os pisos de UA	2							0	0	

4. Lazer e negócios

Equipamentos e instalações	149	Área bruta privativa de equipamentos complementares (<i>health-club</i> , <i>spa</i> , <i>squash</i> , etc.) por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	$\geq 1\text{m}^2 < 2,5\text{m}^2 = 5 \text{ pts}$ $\geq 2,5\text{m}^2 < 5\text{m}^2 = 10 \text{ pts}$ $\geq 5\text{m}^2 = 15 \text{ pts}$							0	0	
	150	Área bruta privativa de equipamentos complementares (instalações desportivas, parque infantil, etc.) por UA, quando não concorra para a área bruta de construção do empreendimento	$\geq 1\text{m}^2 < 2,5\text{m}^2 = 5 \text{ pts}$ $\geq 2,5\text{m}^2 < 5\text{m}^2 = 10 \text{ pts}$ $\geq 5\text{m}^2 = 15 \text{ pts}$							0	0	
	151	Área bruta privativa para reuniões por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	5 pts por cada m^2/UA - máx. 15 pts							0	0	
	152	<i>Business center</i> (no mínimo, com computador, acesso à <i>Internet</i> , impressora e <i>scanner</i>) (13)	10							0	0	
	153	Serviço de tradução a pedido	2							0	0	
	154	Serviço de secretariado a pedido	2							0	0	
	155	Equipamentos de conferência para utilização dos clientes (projetor, <i>flipchart</i> , equipamentos de videoconferência, etc.)	3							0	0	
	156	Acesso à <i>Internet</i> em banda larga e sem fios nas salas de reuniões	5							0	0	
	157	Acesso gratuito à <i>Internet</i> em banda larga e sem fios nas salas de reuniões	2							0	0	
	158	Ginásio (com, pelo menos, 4 equipamentos diferentes)	10							0	0	
	159	Outras instalações desportivas interiores (campo de ténis, campo de vólei, campo de <i>padel</i> , <i>squash</i> , etc.)	5 pts por cada - máx. de 10 pts							0	0	
	160	<i>Spa</i> (com, pelo menos, 4 equipamentos)	10							0	0	
	161	Cabeleireiro	5							0	0	
	162	Estabelecimentos comerciais	2 pts por cada - máx. de 6 pts							0	0	
	163	Instalações desportivas exteriores (campo de ténis, campo de vólei, campo de <i>padel</i> , minigolfe, <i>driving net</i> , <i>petanca</i> , etc.)	5 pts por cada - máx. de 15 pts							0	0	
	164	Piscina exterior	10							0	0	
	165	Piscina interior	12							0	0	
	166	Piscina exterior aquecida	20							0	0	
	167	Piscina interior aquecida	15							0	0	
	168	Piscina para crianças	5							0	0	
	169	Sala de jogos (com, pelo menos, 5 equipamentos ou jogos)	5							0	0	
	170	Golfe	15							0	0	
	171	Clube para crianças do próprio empreendimento (crianças até aos 3 anos), pelo menos 6 horas por dia	10							0	0	
	172	Clube para crianças do próprio empreendimento (crianças com mais de 3 anos), pelo menos 6 horas por dia	10							0	0	
	173	Programas regulares de atividades de animação <i>indoor</i>	1 pt, mais 2 pts se diários							0	0	

	N.º	Requisitos	Pontos	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★	(*)	Parcial	Total	Observações
	174	Programas regulares de atividades de animação <i>outdoor</i>	2 pts, mais 1 pt se turismo de natureza (14) e 2 pts se diários							0	0	
5. Qualidade e sustentabilidade												
	175	Certificação da qualidade dos serviços por norma nacional ou europeia, quando não obrigatória por lei	15							0	0	
	176	Restaurante com prémio nacional ou internacional	5 pts, se nacional, 10 pts se internacional							0	0	
	177	Processo formal de resposta interna a reclamações	3							0	0	
	178	Processo sistemático de recolha de opinião de clientes	2							0	0	
	179	Convite sistemático aos clientes para submeter opinião no sítio na <i>Internet</i> do empreendimento	2							0	0	
	180	Processo de cliente mistério realizado por entidades externas acreditadas, pelo menos uma vez em cada período de dois anos e meio	5							0	0	
	181	Soluções inovadoras na oferta de espaços, equipamentos e serviços	15							0	0	
	182	Rede alargada de parcerias com fornecedores locais numa lógica de sustentabilidade e responsabilidade local	5							0	0	
	183	Aproveitamento ou valorização de edificações pré-existentes, com interesse individual ou de conjunto	10							0	0	
	184	Empreendimento instalado em edifício classificado ou em vias de classificação como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, ou inserido em conjunto ou sítio com essa classificação	20							0	0	
	185	Coefficiente de localização a aplicar ao empreendimento $\geq 1,5 \leq 2,5$ nos termos do artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	14							0	0	
	186	Coefficiente de localização a aplicar ao empreendimento $> 2,5$ nos termos do artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	20							0	0	
	187	Área de espaços verdes de utilização comum	5 pts por cada 20m²/UA - máx. 15 pts							0	0	
	188	Sistemas que promovam o consumo eficiente de água nos equipamentos interiores e exteriores, incluindo a utilização de fontes de água alternativas (reutilização de água, água da chuva, etc.)	3 pts por cada sistema - máx. 15 pts							0	0	
	189	Sistemas que promovam o consumo eficiente de energia, incluindo a utilização de energias renováveis ou equivalente, quando não obrigatórios por lei	3 pts por cada sistema - máx. 15 pts							0	0	
	190	Sistemas que promovam a qualidade do ar interior e o conforto térmico e acústico, quando não obrigatórios por lei	3 pts por cada sistema - máx. 15 pts							0	0	
	191	Centro ecológico ou estrutura de interpretação ambiental	5							0	0	
	192	Sistema de contratação e compras que promova a inclusão de critérios ambientais nos contratos e fornecimentos (compras ecológicas)	10							0	0	
	193	Utilização de espécies autóctones da região nas áreas verdes do empreendimento	2							0	0	
	194	Adoção e implementação de política de informação sobre práticas de turismo sustentável por parte dos utentes	2							0	0	
	195	Utilização, na sua frota, de veículos automóveis ligeiros, de passageiros e/ou mercadorias, maioritariamente elétricos	4							0	0	
	196	Certificação energética ou ambiental por norma nacional ou europeia, quando não obrigatória por lei	30							0	0	
	197	Certificação, prémio ou selo de qualidade atribuído por uma entidade reconhecida nacional, estrangeira ou internacional	3 pts por cada - máx. de 6 pts							0	0	
Total pontos opcionais por categoria				125	161	225	255	278			0	

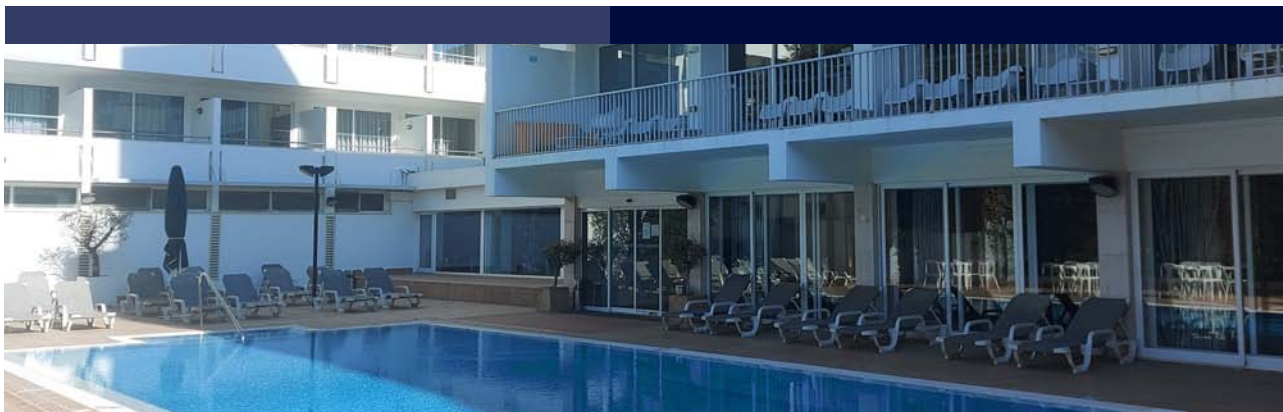
- ✓ Requisito cumprido
- ✗ Requisito não cumprido
- Ø Requisito opcional não existente

(1) Requisito opcional no caso do estabelecimento hoteleiro de 3* ter menos de 40 quartos e seja instalado num edifício pré-existente que não tenha sido sujeito a obras de demolição da estrutura resistente.

(2) Quando num mesmo edifício estejam instalados vários hotéis, o local de receção pode ser comum a todos.

(3) Área útil nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, na redação em vigor.

	N.º	Requisitos	Pontos	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★	(*)	Parcial	Total	Observações
	NA	Não Aplicável										
		 Carece de declaração										(4) Em até 20% das UA, a área de cada UA pode ser diminuída até 10% da área mínima associada a cada categoria e tipologia de UA, desde que cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições, consoante aplicáveis: (a) não seja inferior à área mínima da categoria inferior dentro da mesma tipologia de UA; (b) não seja inferior à área mínima da tipologia de UA inferior dentro da mesma categoria; e (c) se enquadre numa alteração da autorização de utilização do edifício para autorização de utilização para fins turísticos. (5) A área bruta privativa é a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes separadoras da UA, equipamento, zona funcional ou edifício em causa, não incluindo varandas, terraços, caves ou sótãos privativos. (6) Zona de estar composta por: sofá ou maple, mesa de apoio e iluminação. (7) Zona de trabalho composta por cadeira, mesa de trabalho, iluminação e tomada elétrica. (8) Aplicável relativamente à opção não utilizada nos termos do requisito n.º 36. (9) Os estabelecimentos hoteleiros e os hotéis rurais podem ser constituídos por quartos e por apartamentos. (10) As suítes podem ter mais do que um quarto, devendo estes cumprir a área estipulada para os quartos suplementares e incluir uma instalação sanitária privativa. Não podem ser instaladas kitchenettes ou cozinhas nas suítes. (11) Em caso de apartamento ou suíte com mais do que um quarto, entende-se que basta existir telefone ou telemóvel num dos quartos. (12) Incluindo almoço e jantar, em espaço adequado. Pode ser dispensado pelo Turismo de Portugal, I.P. quando o empreendimento se situar próximo de centro urbano ou em zona de vilegiatura que disponha de razoável oferta de estabelecimentos de restauração. (13) O business center deve garantir a privacidade de cada utilizador. (14) Nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 108/2009, de 15 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 95/2013, de 19 de julho.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Hotel Londres (3*)

Av Fausto Figueiredo, 279 e nº 17
Estoril
Cascais - Lisboa

APÊNDICE F METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

A) ATIVOS SEM DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FUTURO

Método Comparativo

Método do Rendimento

Método dos Custos

B) ATIVOS DE PROMOÇÃO DE MÉDIA
E GRANDE DIMENSÃO ASSOCIADOS
A UM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO
FUTURO

Método do Valor Residual

Método do Rendimento - Critério de DCF

ANEXOS

APÊNDICE F - METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

A) ATIVOS SEM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUTURO

Método comparativo

O relatório inclui fundamentação teórica dos métodos de avaliação, quadros de prospeção, quadros de avaliação, descrição matricial e cadastral das propriedades que constituem o objeto de avaliação, anexo fotográfico e anexos com toda a documentação utilizada.

O critério de comparação de mercado tem por referência os valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objeto de análise, obtidos através de prospeção de mercado realizada na zona.

Importa realçar que para que exista rigor na aplicação deste critério é necessário verificar a veracidade da informação recolhida, nomeadamente no que diz respeito à dicotomia valor pretendido/valor escriturado, e à questão das áreas.

Após a recolha da informação que sustentará a estimativa de valor, terá de existir uma classificação da mesma de acordo com os itens (localização, estado de conservação, nível de acabamentos, áreas, ...) que se coadunam com o tipo de propriedade a avaliar.

A utilização deste critério pode ser substancialmente melhorada se forem consideradas duas formas de aperfeiçoamento deste método, a saber:

a) Homogeneização

Permite comparar propriedades que apresentem características diferentes entre si.

b) Análise Estatística

Permite o tratamento da informação com maior precisão através da definição de certos parâmetros estatísticos (média, desvio padrão e variância).

Sintetizando, grande parte do “sucesso” da aplicabilidade deste critério é função da quantidade de informação obtida, isto é, do volume de transações de propriedades análogas à que se está a avaliar.

ANEXOS

APÊNDICE F - METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

Método do rendimento

É o critério através do qual se estima o valor atual de benefícios futuros gerados pela propriedade, tendo por base o princípio da antecipação (saldo atualizado entre os benefícios e os custos futuros inerentes a determinada propriedade). Para tal são normalmente utilizados dois métodos de capitalização, a saber:

Capitalização direta

É método através do qual se estima o valor de um imóvel através da seguinte fórmula:

Valor do imóvel = (Rendimentos líquidos anuais/ Taxa de capitalização)

Deste modo podemos identificar 3 passos na aplicação deste método;

1º - Estimativa dos rendimentos líquidos médios gerados pelo imóvel em questão.
Estes rendimentos obtêm-se deduzindo ao rendimento bruto do período de tempo considerado todas as despesas e encargos que existirão nesse espaço temporal.

2º - Fixação de uma taxa de capitalização.
Trata-se de uma taxa que reflete a relação existente entre o mercado de venda e de arrendamento num determinado local. Parte-se do pressuposto que a renda será perpétua e de termos anuais constantes.

3º - Estimativa do valor do bem.
Resulta da aplicação da fórmula anteriormente apresentada.

Critério Discounted Cash Flow (DCF)

Este método baseia-se na ideia de que o valor de um ativo é determinado em função dos fluxos de rendimento que tal ativo consegue gerar.

Este método é utilizado principalmente nos casos de propriedades comerciais e propriedades de rendimento.

Deverão ser considerados todos os rendimentos e despesas, tendo em conta as condições de mercado à data da avaliação e considerar taxas de ocupação, despesas gerais de funcionamento e de investimento.

Como ferramenta principal de estimativa de valor, aquando da utilização do método do rendimento, na Prime Yield, utilizamos o software *Argus Valuation DCF* que nos permite uma abordagem integrada de portfolio.



ANEXOS

APÊNDICE F - METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

Método dos custos

Este critério é baseado no princípio da substituição. O terreno é avaliado (face ao mercado) em separado das construções existentes face a orçamentos de custos correntes de substituição deduzidos de um fator de depreciação que traduza a obsolescência funcional, económica e o estado físico do imóvel.

Trata-se de um critério bastante utilizado quando o avaliador tem de estimar o valor para imóveis dificilmente comparáveis ou devido à inexistência de arrendamento.

Devem ser respeitados os seguintes passos na avaliação de um imóvel utilizando este critério.

- a) Estimar o valor do terreno onde se encontram implantadas as edificações. Tal é efectuado através do método comparativo de mercado, ou seja, o valor de mercado do terreno será aferido tendo em conta a prospeção de mercado.
- b) Determinar o custo de construção, em novo, de uma propriedade “semelhante” à que é objeto de avaliação.
- c) Afetar um coeficiente de depreciação, ao valor obtido no passo anterior, que traduza a deterioração física e a obsolescência funcional e económica do bem.

ANEXOS

APÊNDICE F - METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

B) ATIVOS DE PROMOÇÃO DE MÉDIA E GRANDE DIMENSÃO ASSOCIADOS A UM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUTURO

O relatório incluirá fundamentação teórica dos métodos de avaliação utilizados, quadros de prospecção, quadros de avaliação, mapa de fluxos de caixa, descrição matricial e cadastral das parcelas que constituem o projeto, anexo fotográfico e anexos com toda a informação utilizada.

Este grupo de imóveis será alvo de uma simulação de cenários no qual será ponderado o risco urbanístico, bem como o risco financeiro de cada um dos projetos imobiliários.

Método do valor residual

O Valor de Mercado da propriedade assim determinado é baseado na projecção das receitas a gerar pelo projeto de desenvolvimento considerado, bem como na projecção de custos a suportar.

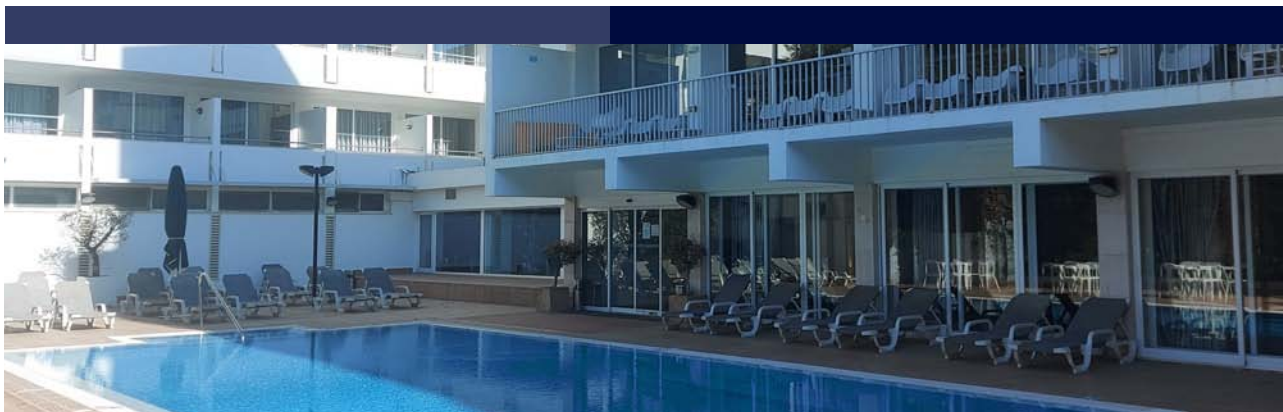
Assim, o Valor de Mercado da propriedade é baseado numa análise de rentabilidade do projeto de desenvolvimento, consentâneo com as capacidades urbanísticas do local.

Método do rendimento: Critério Discounted Cash Flow (DCF)

O presente método é bastante utilizado na avaliação de terrenos e imóveis em que seja viável uma alteração ou maximização do uso. Uma avaliação que tenha por base este método em que se estudam as várias alternativas (usos possíveis e legalmente aceites) devem ser suportados por uma análise de cenários (Análises de Sensibilidade e/ou Simulação de Monte Carlo), em que são testadas as variáveis chave e em que está presente o princípio da antecipação (Estimar, aos dias de hoje, os benefícios e custos futuros do imóvel a adaptar, promover, ampliar, ...). A metodologia de avaliação de alternativas é extremamente utilizada na montagem de negócios imobiliários, uma vez que permite definir à partida qual o tipo de projeto mais adequado para o terreno em causa (valor residual mais elevado representa o melhor uso alternativo para a propriedade objeto de intervenção).

Para a estimativa do valor do bem através dos *cash flows* descontados a Prime Yield utiliza o Software *Argus Developer*, o que permite a realização de análises de sensibilidade com diversos cenários de custos e proveitos.





RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Hotel Londres (3*)

Av Fausto Figueiredo, 279 e nº 17
Estoril
Cascais - Lisboa

APÊNDICE G GLOSSÁRIO

GROSS EXTERNAL AREA (GEA)

GROSS INTERNAL AREA (GIA)

NET INTERNAL AREA (NIA)

ANEXOS

APÊNDICE G - GLOSSÁRIO

A Prime Yield fundamenta as definições das áreas com base no "Code of Measuring Practice - RICS".

Gross External Area (GEA)

Gross External Area is the area of a building measured externally at each floor level.

Including

- 1.1 Perimeter Wall thickness and external projections
- 1.2 Areas occupied by internal walls and partitions
- 1.3 Columns, piers, chimney breasts, stairwells, lift-wells, and the like
- 1.4 Atria and entrance halls, with clear height above, measured at base level only
- 1.5 Internal balconies
- 1.6 Structural, raked or stepped floors are to be treated as a level floor measured horizontally
- 1.7 Horizontal floors, whether accessible or not, below structural, raked or stepped floors
- 1.8 Mezzanine areas intended for use with permanent access
- 1.9 Lift rooms, plant rooms, fuel stores, tank rooms which are housed in a covered structure of a permanent nature, whether or not above the main roof level
- 1.10 Outbuildings which share at least one wall with the main building
- 1.11 Loading bays
- 1.12 Areas with a headroom of less than 1.5m
- 1.13 Pavement vaults
- 1.14 Garages
- 1.15 Conservatories

Excluding

- 1.16 External open-sided balconies, covered ways and fire escapes
- 1.17 Canopies
- 1.18 Open vehicle parking areas, roof terraces, and the like
- 1.19 Voids over or under structural, raked or stepped floors
- 1.20 Greenhouses, garden stores, fuel stores, and the like in residential property

ANEXOS

APÊNDICE G - GLOSSÁRIO

Gross Internal Area (GIA)

Gross Internal Area is the area of a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level.

Including

- 2.1 Areas occupied by internal walls and partitions
- 2.2 Columns, piers, chimney breasts, stairwells, lift-wells, other internal projections, vertical ducts, and the like
- 2.3 Atria and entrance halls, with clear height above, measured at base level only
- 2.4 Internal open-sided balconies, walkways, and the like
- 2.5 Structural, raked or stepped floors are to be treated as a level floor measured horizontally
- 2.6 Horizontal floors, with permanent access, below structural, raked or stepped floors
- 2.7 Corridors of a permanent essential nature (e.g. fire corridors, smoke lobbies)
- 2.8 Mezzanine floor areas with permanent access
- 2.9 Lift rooms, plant rooms, fuel stores, tank rooms which are housed in a covered structure of a permanent nature, whether or not above the main roof level
- 2.10 Service accommodation such as toilets, toilet lobbies, bathrooms, showers, changing rooms, cleaners' rooms, and the like
- 2.11 Projection rooms
- 2.12 Voids over stairwells and lift shafts on upper floors
- 2.13 Loading bays
- 2.14 Areas with a headroom of less than 1.5m (see APP 6)
- 2.15 Pavement vaults
- 2.16 Garages
- 2.17 Conservatories

Excluding

- 2.18 Perimeter wall thicknesses and external projections
- 2.19 External open-sided balconies, covered ways and fire escapes
- 2.20 Canopies
- 2.21 Voids over or under structural, raked or stepped floors
- 2.22 Greenhouses, garden stores, fuel stores, and the like in residential property

ANEXOS

APÊNDICE G - GLOSSÁRIO

Net Internal Area (NIA)

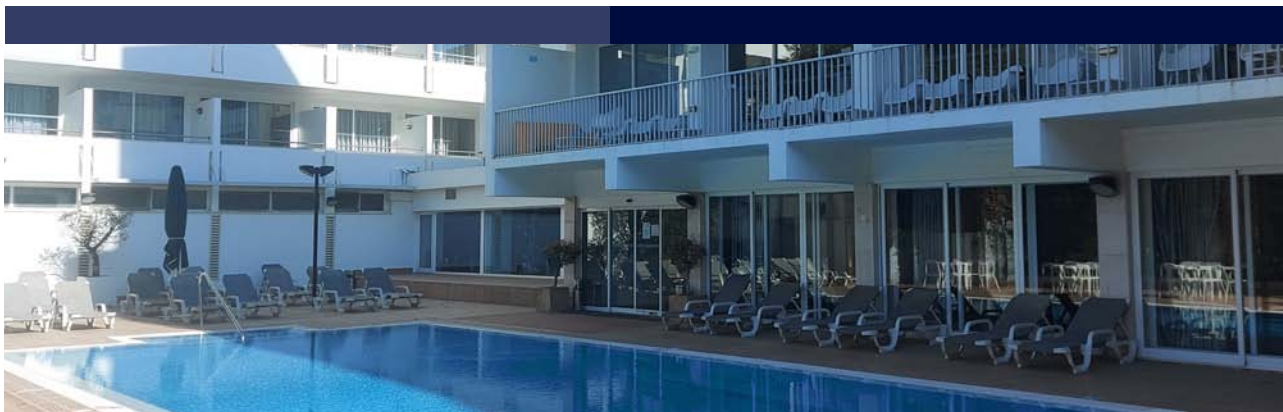
Net Internal Area is the usable area within a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level.

Including

- 3.1 Atria with clear height above, measured at base level only (but see 3.11)
- 3.2 Entrance halls (but see 3.11)
- 3.3 Notional lift lobbies and notional fire corridors
- 3.4 Kitchens
- 3.5 Built-in units, cupboards, and the like occupying usable areas
- 3.6 Ramps, sloping areas and steps within usable areas
- 3.7 Areas occupied by ventilation/heating grilles
- 3.8 Areas occupied by skirting and perimeter trunking
- 3.9 Areas occupied by non-structural walls subdividing accommodation in sole occupancy
- 3.10 Pavement vaults

Excluding

- 3.11 Those parts of entrance halls, atria, landings and balconies used in common (see 3.1 and 3.2)
- 3.12 Toilets, toilet lobbies, bathrooms, cleaners' rooms, and the like
- 3.13 Lift rooms, plant rooms, tank rooms (other than those of a trade process nature), fuel stores, and the like
- 3.14 Stairwells, lift-wells and permanent lift lobbies
- 3.15(a) Corridors and other circulation areas where used in common with other occupiers
- 3.15(b) Permanent circulation areas, corridors and thresholds/recesses associated with access, but not those parts that are usable areas
- 3.16 Areas under the control of service or other external authorities including meter cupboards and statutory service supply points
- 3.17 Internal structural walls, walls enclosing excluded areas, columns, piers, chimney breasts, other projections, vertical ducts, walls separating tenancies and the like
- 3.18(a) The space occupied by permanent and continuous air-conditioning, heating or cooling apparatus, and ducting in so far as the space it occupies is rendered substantially unusable
- 3.18(b) The space occupied by permanent, intermittent air-conditioning, heating or cooling apparatus protruding 0.25m or more into the usable area
- 3.19 Areas with a headroom of less than 1.5m
- 3.20 Areas rendered substantially unusable by virtue of having a dimension between opposite faces of less than 0.25m. See diagram E
- 3.21 Vehicle parking areas (the number and type of spaces noted)



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Hotel Londres (3*)

Av Fausto Figueiredo, 279 e nº 17
Estoril
Cascais - Lisboa

APÊNDICE H DESCRIÇÃO DOS NIVEIS DE SERVIÇO

ANEXOS

APÊNDICE H– NÍVEIS DE SERVIÇO

A Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. ("Prime Yield"), sociedade por quotas, com sede na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, Edifício Pórtico, nº 75, 7º piso, fração 706, freguesia de Campolide, concelho de Lisboa, registada na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 507235452, registada na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários) como Perito Avaliador de Imóveis com o número AVFI/05/013, após verificação e avaliação da experiência, qualificações e idoneidade da sociedade e dos quatro técnicos que atuam em nome da mesma.

A Prime Yield possui ainda as seguintes certificações:

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) - sociedade registada sob o número 042807;

Bureau Veritas – certificado em Qualidade, respetivamente, pela norma NP EN ISO 9001:2015;

Associada da ASAVAL – Associação profissional das sociedades de avaliação (associada n.º4), que é membro da TEGOVA.

A Prime Yield e os peritos que atuam em seu nome encontram-se sujeitos à supervisão e à fiscalização da CMVM, bem como do Banco de Portugal e da Autoridade de Supervisão de Seguros e de Fundos de Pensões.

A Prime Yield adota, pois, políticas de independência, não se coadunando a sua atividade com situações suscetíveis de afetar a sua imparcialidade de análise, sendo as avaliações produzidas em estrita observância dos normativos legais acima referidos, bem como das regras internacionais adotadas pela RICS, assegurando o total cumprimento da VPS1 do *RICS Valuation – Global 2022*, edição de 2022, em vigor desde 31 de Janeiro de 2022.

O presente relatório apenas poderá ser utilizado para os fins contratados e no âmbito de projetos ou negócios relativos ou que envolvam o ou os imóveis avaliados, não podendo ser divulgado a terceiros fora do estritamente necessário para o cumprimento desses fins.

A utilização do presente relatório para fins distintos das finalidades contratadas carecerá sempre de autorização prévia da Prime Yield, nomeadamente para efeitos de processos de financiamento.

Quaisquer serviços complementares ou cenários extraordinários de avaliação, que não estejam previstos no âmbito dos termos de contratação ou regime contratual aplicável na relação entre a Prime Yield e a Entidade Contratante, deverão ser alvo de apresentação de uma proposta ou termos de contratação separados.

A Prime Yield informa também que, antes da realização de quaisquer transações financeiras, seja verificada pela Entidade Contratante a validade dos pressupostos adotados.

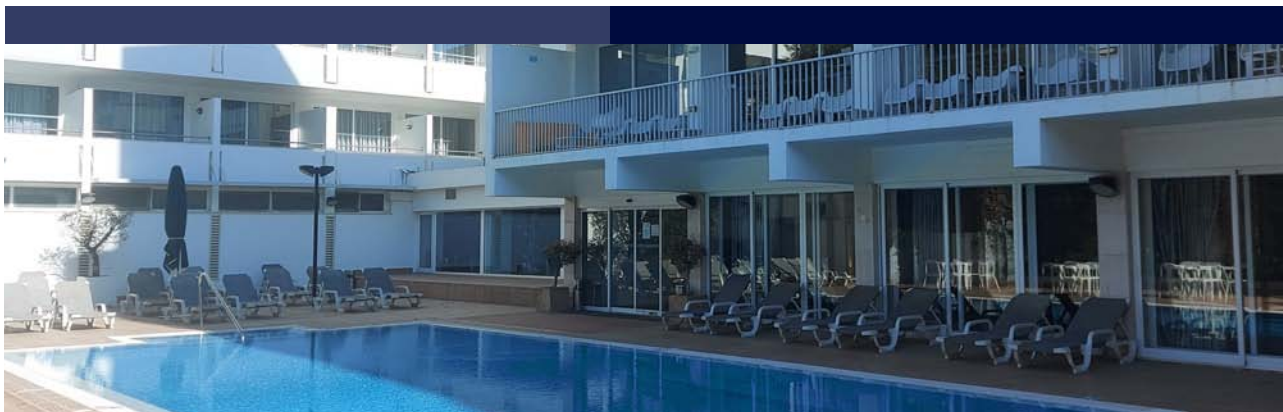
Quaisquer danos decorrentes de erros ou omissões constantes dos relatórios de avaliação apenas serão da responsabilidade dos peritos avaliadores de imóveis caso estes lhe sejam imputáveis a título de dolo, desde que tais danos sejam causados à entidade contratante, aos acionistas ou participantes de organismos de investimento coletivo, aos clientes bancários, aos tomadores de seguros, segurados e beneficiários de contratos de seguro e aos associados, participantes e beneficiários de fundos de pensões e desde que os relatórios tenham sido utilizados para os fins a que os mesmos se destinam, nos termos previamente ajustados com a Prime Yield. A entidade contratante responderá solidariamente e independentemente da culpa, pelos danos causados aos acionistas ou participantes de organismos de investimento coletivo, aos clientes bancários, aos tomadores de seguros, segurados e beneficiários de contratos de seguro e aos associados, participantes e beneficiários de fundos de pensões.

A Prime Yield elabora os relatórios com base nos elementos e nos documentos disponibilizados ou entregues pela Entidade Contratante, ainda que emitidos ou facultados por quaisquer entidades públicas ou privadas. A Prime Yield assume que a informação fornecida pela entidade contratante é completa e verdadeira, não recaindo sobre a Prime Yield qualquer responsabilidade por eventuais erros ou omissões que constem nos relatórios de avaliação decorrentes da inexistência, falsidade ou incoerência dos elementos ou documentos disponibilizados tanto pela Entidade Contratante, como por quaisquer entidades, públicas ou privadas.

A Prime Yield dispõe de um sistema de gestão de reclamações que se consubstancia no descrito no procedimento interno identificado no SIG (Sistema Integrado de Gestão) como PY16-14 no âmbito da certificação em Qualidade pela Norma NP EN ISO 9001:2008, do qual poderemos enviar uma cópia se tal nos for solicitado, bem assim como pela existência de Livro de Reclamações em conformidade com o que dispõe a legislação Portuguesa. A Prime Yield sugere, em caso de litigância, o Centro de Arbitragem da Propriedade e do Imobiliário da ESAI como Centro de Arbitragem reconhecido pelo RICS.

As reclamações a apresentar neste âmbito deverão ser enviadas por e-mail para o seguinte endereço: assessoria@prime-yield.com, ao cuidado de Sofia Rodrigues, para posterior encaminhamento e seguimento interno.

A Prime Yield encontra-se também inscrita no Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo de Lisboa.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Hotel Londres (3*)

Av Fausto Figueiredo, 279 e nº 17
Estoril
Cascais - Lisboa

APÊNDICE I COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS

ANEXOS

APÊNDICE I - COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS

Eu, José Manuel Velez, licenciado em Gestão Imobiliária, na qualidade de perito avaliador de imóveis de fundos de investimento imobiliário, a atuar em nome da sociedade – “Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.”, registada na CMVM sob o n.º AVFII/05/013, declaro não existirem quaisquer incompatibilidades suscetíveis de afetar a minha imparcialidade de análise e que obstem à elaboração do presente relatório de avaliação para o cliente identificado na alínea d) do relatório, pelo facto de não me encontrar abrangido por qualquer uma das incompatibilidades previstas no artigo 19º do Regulamento CMVM nº 02/2015, nomeadamente por não ter qualquer interesse específico no imóvel objeto de avaliação, por não pertencer aos órgãos sociais da empresa ou de empresas que com esta se encontrem em relação de domínio ou de grupo, em virtude de não ter uma relação de trabalho subordinado com qualquer uma destas entidades e de não ter participações qualificadas no capital social das referidas empresas ou qualquer outra relação, comercial ou pessoal com as entidades envolvidas.

Mais declaro que o Conselho Diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artigo 29.º/3 do RJFII, aprovado pelo Decreto-Lei n.º60/2002, de 20 de Março, e do artigo 19.º do Regulamento da CMVM n.º8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento imobiliário, a:

- “Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.”

Como perito individual, a atuar em nome da sociedade supra referida:

- José Manuel Velez;

Tendo sido atribuído, respetivamente, o número PAI/2016/0421.

Declaro ainda que a presente avaliação foi feita de acordo com em rigorosa observância das exigências legais vigentes, designadamente em estrito cumprimento da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro e pelo Regulamento 2/2015 da CMVM, pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, bem como pela demais legislação nacional e internacional aplicável.

O perito avaliador dispõe de um seguro de Responsabilidade Civil (José Manuel Velez, Apólice n.º ES00020320EO20A), do qual se apresentam as condições de validade pela anexação do recibo de pagamento de prémio de Seguro, no Apêndice I (comprovativos e certificados). A pedido do cliente poderemos enviar o documento de condições particulares associadas à apólice de Seguro em vigor.

ANEXOS

APÊNDICE I - COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS



Certidão

Para os devidos efeitos, atesta-se que, tendo por base as comunicações recebidas, ao abrigo do artigo 3.º/3 da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro, a entidade Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda., registada na CMVM como perita avaliadora de imóveis com o número PAI/2005/0013, tem, na presente data, averbados no registo, como colaboradores, os seguintes peritos avaliadores de imóveis pessoas singulares:

Ana Gabriela Carvalho Bonifácio Vicente
Ana Sofia Lopes Faro da Cunha
Ana Teresa Nunes Henriques
André Filipe Costa Mota
António Bruno Fernandes Teixeira
António Luís da Paixão Melo Borges
Bruno Miguel Barata Mina
Carla Maria Seixo dos Santos
Cédric Antoine dos Santos
Cilene Alves Crispim
Cristina de Carvalho Moraes
Daniel Luís Robalo Vicente
David Lopes Lourenço
Décio Eustáquio Fernandes Teixeira dos Passos
Frederico de Sá Faria Vieira
Isabel Maria de Moraes Almeida Correia de Sousa
Jacinto Manuel Pires Figueiredo
Jaqueline Miguel Gomes
João Pedro da Costa Marques
Jorge Alexandre Dias Gonçalves
José Manuel Miranda Velez
José Miguel da Fonte Cruz
Luís Filipe Dinis da Silva Esteves
Luís Filipe Pinto Rodrigues de Oliveira
Luís Jorge de Brito Moita Brites
Luís Miguel da Silva Ribeiro Gameiro
Manuel Higinio Póvoa Morgado
Maria João Silva Lima Ferreira da Cruz
Mariana Serras Pires Dias Ferreira
Nelson Manuel da Silva Rêgo
Nídia Paula Mendes Neves

ANEXOS

APÊNDICE I - COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS



Nuno Filipe de Jesus Marques Grimm Silvestre
Nuno Miguel Barreira Marques
Patrícia Gregória Martins Santana
Paula Isabel Aleixo Dias
Paulo Duarte Ascensão Gomes
Paulo Filipe Fernandes Daniel
Renato Jorge Ramos Neves
Ricardo Costa Pavão
Ricardo Pinto de Miranda
Rui Filipe Mota Dutra
Rui Jorge Parreira Lourinho Graciano
Rui Manuel Alves Gonçalves Silva
Sandra Sofia de Jesus Gonçalves
Sara Filipa Monteiro Silva
Sérgio Ricardo Pereira Miranda
Telma Patrícia Pintassilgo Vairinhos Jacinto
Terêncio Emanuel Correia Carriço
Tiago Emanuel Laurentino Gonçalves
Tiago Saturnino de Matos e Sousa Marques
Viriato Nuno Branco Pedrinho da Costa Pereira

A presente certidão consiste em duas páginas, assinadas.....

Lisboa, 24 de março de 2021

Carla Rodrigues da Mãe

Diretora do Departamento de Supervisão Prudencial e Autorizações

Certidão emitida ao abrigo da Delegação de poderes publicada em Diário da República, 2.ª Série, n.º 213, de 2 de novembro de 2021, aprovada nos termos do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, e do n.º 2 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 5/2015, de 8 de janeiro.

ANEXOS

APÊNDICE I - COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS

DocuSign Envelope ID: C5D4791A-C4AD-484B-B868-7AA62A3B984C

Certificado de Seguro de Responsabilidad Civil Profesional

XL Insurance Company SE, Sucursal en España certifica que tiene contratada y en vigor, desde las 00:00 horas del día 29.04.2021 hasta las 24:00 horas del día 29.04.2022, la **Póliza de seguro de Responsabilidad Civil Profesional nº ES00020320EO21A**, cuyo Tomador y Asegurado es **BIVALTASA GLOVAL ADVISORY S.L.** con domicilio en Madrid, calle Eucalipto, 33 y con CIF. B-87778239 y en la que constan también como Asegurados:

GLOVAL VALUATION, S.A.U.	C.I.F.: A28903920
BIVALTASA GLOVAL CONSULTING	C.I.F.: B87410700
BIVALTASA GLOVAL ENGINEERING, S.L.	C.I.F.: B86189651
PRIME - YIELD CONS AVAL IMOBILIÁRIA LDA	N.I.F.: 507235452
BIVALTASA GLOVAL ANALYTICS	N.I.F.: B88416433

Conforme a los términos, condiciones, límites y exclusiones estipulados en la póliza, XL Insurance Company SE, Sucursal en España indemnizará en nombre del asegurado cualquier reclamación realizada por primera vez contra él durante el periodo de seguro por un acto, error u omisión negligentes del asegurado cometidos en el desempeño de la actividad profesional asegurada.

La póliza garantiza un límite máximo de indemnización para el conjunto de todas las coberturas afectadas por un mismo siniestro y por todo concepto de pago de **10.000.000 EUROS** por siniestro, y por periodo de seguro en los casos en que sea aplicable. Dentro de este límite máximo de indemnización se establecen sublímites de indemnización para determinadas coberturas conforme, con más detalle, se encuentra recogido en la póliza.

Este certificado es sólo indicativo de la existencia de un seguro y no modifica, amplía o sustituye en nada el contenido de las Condiciones Particulares, Especiales y Generales que han sido aceptadas por el Asegurado y que rigen la cobertura de la póliza que en él se reseña.

Y para que surta los efectos oportunos, se emite y firma el presente certificado en Madrid, a 29 de abril de 2021.

DocuSigned by:

C20E614A212447C...

XL Insurance Company SE.
Sucursal en España
representada por XL Catlin Services SE.

XL Insurance Company SE, Plaza de la Lealtad, 4, 2ª, 28014 Madrid, Spain - Teléfono: +34 91 702 3300 Fax: +34 91 702 3325
axaxl.com

XL Insurance Company SE | Sede: 8 St. Stephen's Green, Dublin 2, D02 VK30, Irlanda | Inscrita en el registro de sociedades de Irlanda (Companies Registration Office) | Sociedad nº 641686. Compañía de seguros regulada por el Central Bank of Ireland (www.centralbank.ie). Sucursal en España (Madrid): Plaza de la Lealtad, 4 - 28014 Madrid | Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Tomo: 20325, Libro: 0, Folio: 217, Sección: 0, Hoja: M 321046, Inscripción 23 C.I.F. W-0065403-II | Inscrita con la Dirección General de Seguros y de Fondos de Pensiones bajo la clave E0134

Controlada por el Central Bank of Ireland. Directores: P.R.Bradbrook (UK), J.R.Harris (UK), B.R.P.Joseph (UK), V.Slatery, P.Wilson (UK), D. Paltci-Chebab (FR), J. O'Neill, H. Browne

ANEXOS

APÊNDICE I - COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS

DocuSign Envelope ID: 39D91194-09F6-4BC3-A5CD-2908FBA4604

Póliza número: ES00020320EO20A

SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL PROFESIONAL Condiciones Particulares

Artículo 1.	Tomador del Seguro:	BIVALTASA GLOVAL ADVISORY S.L.
	Domicilio social:	Eucalipto, 33 28016 - MADRID
	C.I.F.:	B-87778239
	Asegurados:	
	GLOVAL VALUATION, S.A.U.	
	Calle Eucalipto,	
	28016 - MADRID	C.I.F.: A28903920
	BIVALTASA GLOVAL CONSULTING, S.L.	
	Calle Eucalipto, 33	
	28016 - MADRID	C.I.F.: B87410700
	BIVALTASA GLOVAL ENGINEERING, S.L.	
	Calle Eucalipto, 33	
	28016 - MADRID	C.I.F.: B86189651
	PRIME - YIELD CONS AVAL IMOBILIÁRIA LDA AVENIDA COLUMBANO BORDALO PINHEIRO 75 7ºPISO FRAÇÃO 7.06 1070 - 061 LISBOA (Portugal) N.I.F.: 507235452	
	BIVALTASA GLOVAL ANALYTICS	
	Calle Eucalipto, 33	
	28016 - MADRID	N.I.F.: B88416433
Artículo 2.	Periodo de Seguro:	
	Fecha de efecto:	24 horas del 29 de abril de 2020
Artículo 3.	Límite de Indemnización por Periodo de Seguro:	
	Responsabilidad Civil Profesional	10.000.000 EUR
Asimismo, dentro del límite máximo de indemnización, se establecen los siguientes límites de indemnización para las coberturas indicadas a continuación:		
	Responsabilidad Civil Explotación	10.000.000 EUR
	Responsabilidad Civil Subsidiaria Subcontratistas	10.000.000 EUR
	Responsabilidad Civil Patronal (sublímite por víctima)	600.000 EUR
	Responsabilidad Civil Locativa (sublímite por víctima)	600.000 EUR
Artículo 4.	Sub-límites de indemnización:	
	Procedimientos disciplinarios	150.000 EUR
	Sanciones en materia de protección de datos	150.000 EUR
	Infidelidad de empleados	150.000 EUR
	Restitución de imagen (Post-siniestro)	150.000 EUR

ANEXOS

APÊNDICE I - COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS

DocuSign Envelope ID: 39D91194-09F6-4BC3-A5CD-2908FBBA4604

Póliza número: ES00020320EO20A

- Control Técnico de Obra: realización de informes sobre definición de riesgos, estabilidad, estanqueidad, unidades de obra especiales, materiales y sistemas no tradicionales, preexistentes y reparaciones por siniestros.
- Inspección Técnica de Edificios; elaboración de informes homologados por las diferentes entidades municipales.
- Verificación, seguimiento y estudios de calidad de Proyectos.
- Control de Calidad de Ejecución de Obras (Edificación y Obra Civil)
- Evaluación características funcionales y constructivas de edificios y obra civil.
- Certificados de eficiencia energética: expedición de la certificación energética de viviendas en cumplimiento del Real Decreto 235/2013 de 5 de abril.

PRIME - YIELD CONS AVAL IMOBILIÁRIA LDA:

Empresa especializada en consultoría inmobiliaria, estudios de viabilidad para proyectos inmobiliarios con análisis de escenarios (highest and best use), valoración y tasación de activos inmobiliarios para entidades financieras y fondos de inversión, "due diligence de activos" en proyectos de venta e compra de carteras de préstamos dudosos. Quedan aseguradas las siguientes filiales del grupo:

BRASIL: "PRIME YIELD - CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA"

MOZAMBIQUE: "PRIME YIELD MZ - CONSULTADORA E AVALIAÇÃO IMOBILIARIA, LDA"

CABO VERDE: "PRIME YIELD - CONSULTADORA E AVALIAÇÃO IMOBILIARIA CV, LDA"

ANGOLA: "PRIME YIELD ANGOLA - AVALIAÇÃO E CONSULTORIA IMOBILIARIA, LDA"

BIVALTASA GLOVAL ANALYTICS:

Desarrollo y comercialización de valoraciones automáticas y/o estadísticas de bienes inmuebles; prestación de servicios de asesoramiento y preparación de estudios basados en la explotación masiva de datos, desarrollo, generación y comercialización de indicadores del sector inmobiliario; prestación de servicios de consultoría analítica inmobiliaria; desarrollo y comercialización de plataformas y software de análisis, limpieza y enriquecimiento, optimización y predicción de datos del sector inmobiliario; desarrollo y comercialización de plataformas y software de prestación de servicios dentro del sector inmobiliario.

- Artículo 10. Ámbito territorial de la Actividad Profesional Asegurada:**
Todo el mundo, con excepción de las *reclamaciones* formuladas ante las jurisdicciones o instancias arbitrales de Estados Unidos de América, sus territorios y posesiones, Puerto Rico y Canadá, y las que se basen en la legislación de dichos territorios o jurisdicciones.
- Artículo 11. Mediador:** MARSH
- Artículo 12. Contrato:**
El presente contrato se compone de los siguientes documentos:
- Las Condiciones Particulares
 - Las Condiciones Especiales
 - Las Condiciones Generales (Modelo-XLCCGGRC-2015)
 - Anexo de Responsabilidad Civil General
 - Los siguientes suplementos:
 - o Suplemento número 1: **Cláusula de Coaseguro**
 - o Suplemento número 2: **Extensión Inhabilitación Profesional**
 - o Suplemento número 3: **Extensión de Pago de Honorarios Pendientes**
 - o Suplemento número 4: **Extensión de Cobertura Reclamación a Contrarios**
 - o Suplemento número 5: **Liberación para Gastos de Defensa**

APÊNDICE I - COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS



ANEXOS

APÊNDICE I - COMPROVATIVOS E CERTIFICADOS



Bureau Veritas Certification

Certificação
Concedida a
PRIME YIELD-CONSULTORIA E AVALIAÇÃO, LDA

Edifício Pórtico Avenida Columbano Bordalo Pinheiro Nº 75 - 7º Piso - Fracção 7.06, 1070-061
LISBOA, Portugal

O Bureau Veritas Certification declara que o Sistema de Gestão da Organização acima foi auditado e
encontrado de acordo com os requisitos da norma:

NORMA

ISO 9001:2015
Âmbito da Certificação

AVALIAÇÃO E CONSULTADORIA IMOBILIÁRIA, EM PORTUGAL.

Validade do certificado anterior:	10-08-2020
Data da auditoria de recertificação/certificação:	31-07-2020
Data da Certificação Inicial:	11-08-2011
Data de início do ciclo de certificação/recertificação:	03-09-2020
Data de Validade do Certificado:	10-08-2023

Certificado Nº:	PT006379	Versão:	1	Data de emissão:	03-09-2020
-----------------	----------	---------	---	------------------	------------



Diretor de Certificação

Este certificado é válido, desde que se mantenham os termos e condições, gerais e específicas, inerentes
aos serviços de certificação.

Escritório Responsável: Bureau Veritas Certification Portugal, Lda, Rua Laura Ayres nº3 1600-510 Lisboa, PORTUGAL
Escritório Emissor: Bureau Veritas Certification Portugal, Lda, Rua Laura Ayres nº3 1600-510 Lisboa, PORTUGAL

