



VISCOUNT CASCAIS

Operação “Structured Collateral Operation”

versão 28/11/2025

OBJETO E PROMOTOR DA OPERAÇÃO



1. **A Operação consiste no financiamento à aquisição de activos em curso pela entidade promotora dando como garantia real um imóvel de uso comercial/serviços localizado no centro histórico de Cascais, em início de comercialização:**

Imóvel – Loja com dois pisos, com área bruta de 1.143,27m², situado em edifício dos anos oitenta, na Travessa Visconde da Luz 28, Cascais, Lisboa, livre de ónus e encargos, completamente devoluto e em excelente estado de conservação.

2. **Será dado em garantia o imóvel objeto do financiamento, assumindo-se um Loan-to-Value de 26% calculado com base nos valores de empréstimo e avaliação da Savills *as is*:**

No momento da formalização do mútuo serão disponibilizados fundos que permitam a aquisição de outros ativos em processo de formalização, constituição de fundo de reserva para cobertura da totalidade dos juros do empréstimo e demais despesas iniciais com o financiamento.

3. **O imóvel está na posse da entidade promotora | ALCANCE DIDATICO LDA e a operação de financiamento e coordenação do projeto será titulada em nome da empresa promotora:**

- NIPC: 516 916 912 | Capital Social: € 750,00 | CAE Principal : 68100-R3 | Data de Constituição: 31.03.2022;
- Certidão Permanente 0854-7342-4357 | Sede: Avenida de Pádua, nº 490 R/C Esquerdo, Distrito de Lisboa — Concelho de Cascais — Freguesia de Cascais e Estoril, 2750 457 CASCAIS;
- Forma jurídica: Sociedade por quotas de responsabilidade limitada ;
- A sociedade não tem dívida bancária.

4. **A empresa ALCANCE DIDATICO LDA é detida indiretamente por MATTHEW CHARLES EEDWARD LEE, cidadão de nacionalidade Britânica, através da sua sociedade 010A Limited de direito britânico, sendo o seu gestor de negócios em Portugal, com todos os poderes de gestão e representação da sociedade e demais atos relacionados, o Sr RUSSELL VAUGHAN TOWNSEND, também cidadão de nacionalidade britânica.**

OBJETO E PROMOTOR DA OPERAÇÃO (Cont.)



1. Imóvel a dar de garantia

1. Loja com dois pisos, com área bruta de 1.143,27m², situado em edifício dos anos oitenta, na Travessa Visconde da Luz 28, Cascais, Lisboa, livre de ónus e encargos, completamente devoluto e em excelente estado de conservação.
2. Imóvel registado na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número 574/19850726-F com o Artigo Matricial 7442 NIP, fração autónoma F.
3. Imóvel é propriedade plena da empresa ALCANCE DIDATICO LDA, nº de Contribuinte 516 635 921.
4. A Loja implantada no rés do chão e cave de edifício com traça e construção moderna, está localizada no centro histórico de Cascais, na Travessa do Visconde da Luz, na fronteira entre a zona de lazer da Rua Amarela e a zona residencial, próximo do Jardim Visconde de Cascais e a zona ribeirinha.
5. A loja possui dois pisos sendo que no rés do chão tem casas de banho de grande dimensão e recentemente renovadas, com fachada relevante para a via pública e o acesso entre pisos que permitem uma circulação intensa e cómoda.
6. O imóvel está em comercialização para venda e/ou arrendamento, sendo uma solução de dimensão para múltiplos negócios que necessitem de áreas relevantes em pleno centro histórico.

2. Para garantia real da operação será constituída uma primeira hipoteca sobre este imóvel propriedade da entidade promotora e melhor identificado nas páginas seguintes.

VISCOUNT CASCAIS

DETALHE DO IMÓVEL AFETO À OPERAÇÃO

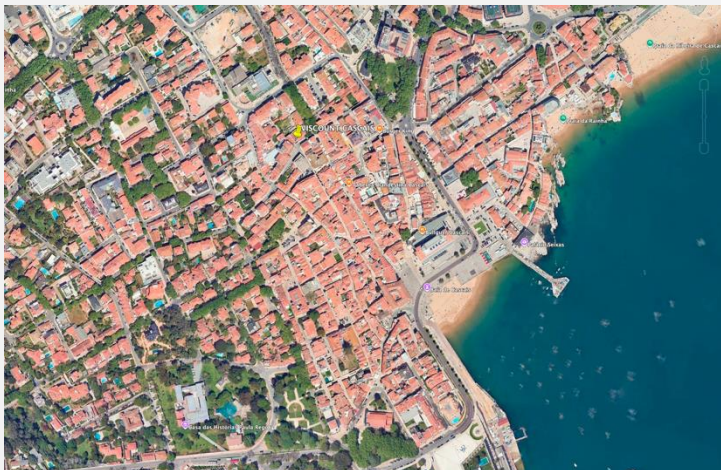
Imóvel – Loja com dois pisos, com área bruta de 1.143,27m², situado em edifício dos anos oitenta, na Travessa Visconde da Luz 28, Cascais, Lisboa, livre de ónus e encargos e em excelente estado de conservação.



VISCOUNT CASCAIS

DETALHE DO IMÓVEL DE CASCAIS

Imóvel – Loja com dois pisos, com área bruta de 1.143,27m², situado em edifício dos anos oitenta, na Travessa Visconde da Luz 28, Cascais, Lisboa, livre de ónus e encargos e em excelente estado de conservação.



Dados Principais do Imóvel

CPU - 7442

CRP – 574/19850726-F

Fração: F

Área B. Privativa – 1.143,27 m²

Pisos:2

Ano de inscrição na Matriz - 1979

Estado – excelente

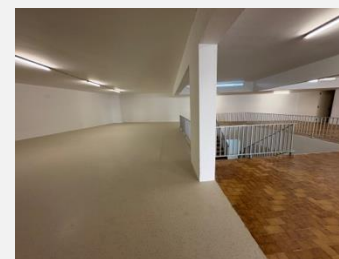
Ónus: sem ónus ou encargos.

Fração devoluta

Imóvel com localização privilegiada e com liquidez adequada à dimensão e localização.

Imóvel de traça moderna situado no centro histórico de Cascais

Localização e tipologia do imóvel com procura média no mercado, destacando-se a sua dimensão para uma localização em pleno centro histórico de Cascais.



TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

1. O financiamento a captar via Plataforma QIC! tem a seguinte estrutura:
 - a. Mutuária: Alcance Didático, Lda ;
 - b. Montante: € 800.000,0 (Oitocentos mil euros);
 - c. Prazo: até 18 meses;
 - d. Taxa de juro (TANB): 7,50% fixa durante todo o período;
 - e. Pagamento MENSAL de juros em base 30/360.
2. Na data de contratação do financiamento, será constituída uma Conta Reserva será capitalizada pelo montante de €93.600 (noventa e três mil e seiscentos euros) proveniente dos recursos disponibilizados pelo financiamento angariado, para garantir e assegurar o pagamento integral :
 - a. 18 meses de serviço de juros;
 - b. imposto de selo de 4,0% sobre os juros brutos durante o prazo da operação.
4. Reembolso de Capital Obrigatório na data de alienação do ativo sendo a totalidade do produto da venda ou promessa de venda afeto obrigatoriamente ao reembolso parcial ou total do mútuo, sem penalidades.
5. Reembolso de Capital da totalidade na maturidade ou parcial pelo montante mínimo de 50%, sem penalidades se concretizados a partir do 12º mês de vigência do prazo.



Operação com Rácio Dívida / Valor de Mercado (LTV) conservador (26%), salvaguardando risco de potenciais flutuações do valor patrimonial e criando reserva para desconto de preço em caso de necessidade de venda urgente do ativo em mercado.

Relatório de avaliação imobiliária efetuado pela Savills e está disponível na secção documentos da oportunidade



TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO (cont.)

Avaliações realizadas pela SAVILLS em Novembro de 2025

6. Loan to Value: 26% aferido tendo por base os valores de avaliação apurados pelo avaliador independente SAVILLS (avaliação realizada em Novembro de 2025) :

1. No Fecho da Operação será financiado o montante de €800.000,0;
2. Parte do financiamento no montante de €93.600 (noventa e três mil e seiscentos euros) ficará retido em depósito caução, penhorado em favor dos investidores para pagamento da integralidade dos juros e respetivos Imposto do Selo devidos pela operação.

VISCOUNT CASCAIS

LOAN TO VALUE com base em avaliação independente

Valores calculados tendo por base avaliação efetuada em Novembro de 2025 pela SAVILLS ao ativo dado em garantia

savills

Imóvel incluído na operação	Valor de Avaliação
Imóvel 1 Loja com dois pisos, com área bruta de 1.143,27m ² , situado em edifício dos anos oitenta, na Travessa Visconde da Luz 28, Cascais, Lisboa, livre de ónus e encargos e em excelente estado de conservação.	3 075 000 €
LOAN-TO-VALUE DA OPERAÇÃO (com base no valor de avaliação)	26,0%



Relatório de avaliação imobiliária efetuado pela Savills está disponível na secção documentos da oportunidade

GARANTIAS CONTRATUAIS DO FINANCIAMENTO



1. **Primeira hipoteca voluntária do imóvel seguidamente identificado:**
 - a. Imóvel – Loja com dois pisos, com área bruta de 1.143,27m², situado em edifício dos anos oitenta, na Travessa Visconde da Luz 28, Cascais, Lisboa, livre de ónus e encargos e em excelente estado de conservação, em processo de venda podendo passar por arrendamento intercalar e de suporte a venda em investidor;
 - b. Benfeitorias (obras) realizadas e a realizar no imóvel dado em garantia.
2. **Primeiro penhor dos direitos de crédito dos contratos de arrendamento dos imóveis dados em garantia, caso se venham a celebrar;**
3. **Primeiro penhor da CRCSD e do valor disponível em cada momento na mesma;**
4. **Consignação dos rendimentos e direitos de crédito da CRCSD e de contratos de arrendamento, caso se venham a celebrar, para liquidação dos juros do financiamento, impostos e outros encargos devidos pela mutuária.**

OUTRAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS DA OPERAÇÃO



1. Manutenção de ownership direta ou indireta do capital da sociedade Alcance Didático LDA e da sociedade 01OA, Limited tendo como Beneficiário Último Efetivo (“BUE”) MATTHEW CHARLES EDWARD LEE com pelo menos 75% do Capital Social e correspondentes direitos de voto;
2. Impossibilidade de constituição de quaisquer outros ónus sobre as quotas/participações sociais detidas por 01OA Limited no capital social da Alcance Didático LDA;
3. Não oneração nomeadamente através de contratos de arrendamento ou promessa de arrendamento de longo prazo, do ativo imobiliário dado em garantia, exceto mediante prévia autorização por escrito da QIC!, em representação dos Investidores;
4. Obrigação da Alcance Didático de liquidar retenções na fonte sobre os juros à taxa liberatória de IRS/IRC;
5. Cumprimento de todas as obrigações fiscais e perante a Seg. Social devidas pela sociedade Alcance Didático LDA, pela sociedade 01OA, Limited e pelo seu beneficiário último efetivo, que deverão entregar à QIC! regularmente (antes fim de prazo de validade) certidões de situação regularizada;
6. Não existência de contencioso materialmente relevante de natureza comercial, laboral, civil ou fiscal envolvendo as sociedades referidas e pelo seu beneficiário último efetivo;
7. A Mutuária, a 01OA, Limited e o BUE obrigam-se, previamente à celebração do contrato de mútuo com os investidores mutuantes a desenvolver todos os atos societários e obter todas as autorizações necessárias à concessão do financiamento;
8. A Mutuária obriga-se a efetuar e manter a contratação de Seguros adequados sobre os imóveis dados em garantia durante o período de vigência desta operação de financiamento, a favor da QIC! que age e atua em benefício específico e direto do Mutuante.

CALENDÁRIO INDICATIVO DA OPERAÇÃO



Até 7 Dezembro de 2025	Preparação de toda a documentação da Oferta de Subscrição (IFICF, Dossier do Promotor, upload da informação na Plataforma.
A partir 8 Dezembro 2025	Início do Período de Subscrição da Operação.
15 Dezembro de 2025	Fim do Período de Subscrição da Operação.
A partir de 19 Dezembro de 2025	Formalização dos contratos de mútuo, constituição hipotecas e disponibilização dos fundos.

SÍNTESE DO PLANO FINANCEIRO DA OPERAÇÃO (1/2)



VISCOUNT CASCAIS

Projecto " VISCOUNT CASCAIS"		CONTA DE EXPLORAÇÃO						
		Na formalização	Exploração				Total	
			Sem 1	Sem 2	Sem 3	Sem 4		
Despesas de Investimento e Financiamento								
Aquisição Imóvel		0						0
IMT + IS		0						0
Bridge Loan		650 000	0	0	0	0		650 000
Bridge Loan		650 000	0	0	0	0		650 000
Imposto Selo mútuo (0,6%):		6 400						6 400
Despesas Montagem (c/iva)		44 280						44 280
Despesas Escrituração		2 000						2 000
Despesas de Avaliação e outros		0	0		0	0		0
Total Despesas de Invest. e Financ.		702 680	0	0	0	0		702 680
Despesas Correntes de Exploração								
		Juro Anual						
Juros (12 meses) 8% + IS 4% s/juros	7,5%	7,5%	7,5%	31 200	31 200	31 200	0	93 600
Despesas Condomínios e/ou manutenção (anual):				0	0	0	0	0
IMI e Adicional dos imóveis (anual):				0	0	0	0	0
Contabilidade e Consultoria do SPV (período):				0	0	0	0	0
Despesas Bancos, Notários e Avaliações				0	0	0	0	0
Diversos (Inclui seguros multiriscos)				300	300	300	0	900
Total Despesas de Exploração				31 500	31 500	31 500	0	94 500
Receitas Correntes de Exploração								
Rendas dos Imóveis				0	0	0	0	0
Venda Imóveis (estimativa Valor avaliação sem despesas)				0	0	0	0	0
Total Receitas de Exploração				0	0	0	0	0
Deficit/Excedente Exploração Bruto (Sem despesas de Investimento)								
		0	-31 500	-31 500	-31 500	-31 500	0	-94 500

SÍNTESE DO PLANO FINANCEIRO DA OPERAÇÃO (2/2)



VISCOUNT CASCAIS

Projecto " VISCOUNT CASCAIS"	CONTA DE EXPLORAÇÃO					
	Na formalização	Exploração				Total
		Sem 1	Sem 2	Sem 3	Sem 4	
Origem de Fundos						
Capitais Próprios Promotor	0	0	0	0	0	0
Financiamento QI	800 000	0	0	0	0	800 000
Capital	0	0	0	0	0	0
Debt	800 000	0	0	0	0	800 000
Excedente de Exploração Bruto	0	0	0	0	0	0
Fundo de Reserva (Juros + IS)		31 200	31 200	31 200	0	93 600
Total Origem de Fundos	800 000	31 200	31 200	31 200	0	893 600
Aplicação de Fundos						
Despesas de Investimento e Financiamento	702 680	0	0	0	0	702 680
Deficit Exploração Bruto / Amort. Empréstimos e Capital		31 500	31 500	31 500	0	94 500
Fundo de Reserva (Juros do Período) 100%	93 600	0	0	0	0	93 600
Total Aplicação de Fundos	796 280	31 500	31 500	31 500	0	890 780
Cash Flow do Período	3 720	-300	-300	-300	0	2 820
Acum	3 720	3 420	3 120	2 820	2 820	

ADVERTÊNCIAS E RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO EM FINANCIAMENTOS COLABORATIVOS



Advertem-se os Investidores de que o Investimento em Financiamento Colaborativo acarreta os seguintes riscos:

A presente oferta de financiamento colaborativo não foi verificada nem aprovada pelas autoridades competentes nem pela Autoridade Europeia de Mercados de Valores Mobiliários (ESMA).

A adequação da sua experiência e conhecimentos não foi necessariamente avaliada antes de lhe ter sido facultado acesso a este investimento. Ao efetuar este investimento, assume plenamente o risco a ele inerente, incluindo o risco de perda parcial ou total dos fundos investidos.

O investimento no presente projeto de financiamento colaborativo comporta riscos, incluindo o risco de perda parcial ou total dos fundos investidos. O seu investimento não está coberto pelos sistemas de garantia de depósitos estabelecidos em conformidade com a Diretiva 2014/49/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, nem está coberto pelos sistemas de indemnização de investidores estabelecidos em conformidade com a Diretiva 97/9/UE do Parlamento Europeu e do Conselho.

Poderá não receber qualquer retorno do seu investimento.

Este não é um produto de poupança e aconselhamo-lo a não investir mais do que 10 % do seu património líquido em projetos de financiamento colaborativo.

Pode acontecer que não lhe seja possível vender os instrumentos de investimento quando o desejar. Se estiver em condições de os vender, poderá, não obstante, sofrer perdas.

Existe risco de perda parcial ou total dos montantes investidos.

Existe o risco de não se verificar a rentabilidade estimada dos montantes investidos.

Verifica-se a existência de risco de iliquidez ou falta de mercado secundário para os instrumentos financeiros ou créditos subscritos pelos investidores.

Os produtos e atividades a financiar através do financiamento colaborativo não são objeto de aprovação pela CMVM ou por qualquer outra autoridade de supervisão financeira, nem esta entidade aprova a informação disponibilizada sobre os mesmos.

Os investimentos realizados não estão cobertos pelo Sistema de Indemnização a Investidores a menos que decorrentes de intermediação financeira e verificados os pressupostos da sua aplicação.

Os investimentos realizados não constituem depósitos, não estando cobertos pelo Fundo de Garantia de Depósitos.

No caso de emissão de instrumentos financeiros, esta emissão não é objeto de supervisão da CMVM e a CMVM não aprova a informação disponibilizada através do IFIFC.

No caso de concessão de empréstimos, esta atividade não é objeto de supervisão pelo Banco de Portugal e o Banco de Portugal não aprova a informação disponibilizada através do IFIFC.

VISCOUNT CASCAIS

DISCLAIMER



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

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

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

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

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

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

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

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

© 2025 QUERIDO INVESTI, S.A. - NIPC 514 950 757 - Registo Comercial de Lisboa.



Obrigado!