



## Étude de Viabilité Économique Projecto **ECO-RESORT**

<b>Introduction</b>	<b>2</b>
<b>Études d'appuis au projet</b>	<b>2</b>
<b>Spécificités du projet</b>	<b>3</b>
<b>Galerie photos</b>	<b>4</b>
<b>Paramètres Urbanistiques</b>	<b>5</b>
<b>Localisation</b>	<b>6</b>
Tomar et le barrage du Castelo do Bode	7
<b>Marché cible - Annexe complémentaire A</b>	<b>8</b>
Secteur du tourisme d’Affaires	8
Secteur du tourisme Sénior	9
Secteur du tourisme Sénior en résidences assistées et médicalisées	9
<b>Segment cible - Annexe complémentaire B</b>	<b>10</b>
<b>Analyses PEST - Annexe complémentaire C</b>	<b>11</b>
Politique	11
Économie	12
Socio-culturel	12
Technologie	12
<b>Potentiel touristique du territoire</b>	<b>13</b>
Le Portugal	13
Analyse SWOT	13
Analyse SW pour le secteur du 3ème âge	14
Analyse SW pour le secteur du tourisme d'Affaires	15
Analyse SE pour le secteur du tourisme haut de gamme	15
<b>Études de viabilité - Présentation et analyse des résultats</b>	<b>16</b>
Origines des données ayant servis à la réalisation des études de viabilité	16
Méthode utilisé à la réalisation des études de viabilité	16
Étude de viabilité - Considérant 100% de la vente de l'immobilier.	17
Étude de viabilité - Considérant 50% de la vente de l'immobilier et 50% en exploitation touristique et hôtelière.	18
Étude de viabilité - Considérant 100% en exploitation touristique et hôtelière	19
<b>Annexe 1</b>	<b>20</b>
<b>Annexe 2</b>	<b>21</b>
<b>Contactes</b>	<b>22</b>

## Introduction

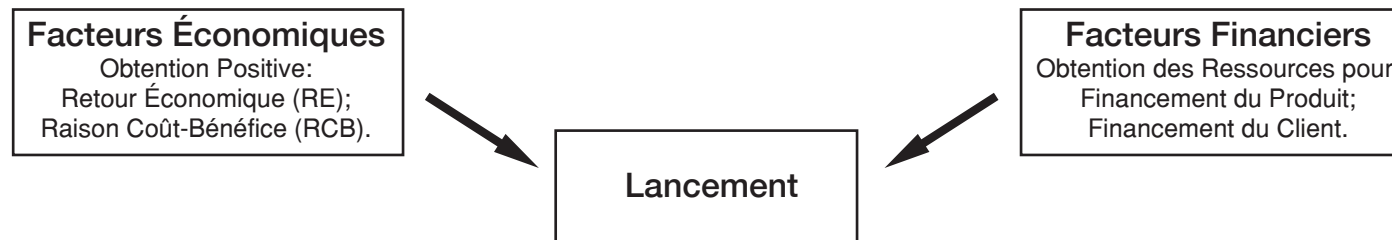
La présente étude a pour but de démontrer les avantages qu'il y a à parier dans le secteur du tourisme au Portugal et sur la viabilité économique du projet Vale-Paraiso.

La décision d'investir dans le secteur du tourisme hôtelier et dans l'immobilier doit être prise après de sérieuses études et non sur une prétendue sensibilité.

L'étude ci-après présentée démontre la viabilité du projet, parce qu'il s'insère dans une municipalité historique et culturellement reconnue, parce que sa localisation est centrale et aussi parce qu'il n'existe pas encore ce genre de projet dans cette partie du territoire. Cette étude de viabilité s'est fondée sur de sérieuses sources lesquelles ont été recoupées par des données économiques donnant la crédibilité nécessaire pour une prise de décision.

L'étude de marché qui a été élaborée a permis d'obtenir certaines données économiques et techniques sur le Projet. Les prix de vente ont été déterminés en tenant compte de la réalité actuelle, de la singularité, l'exclusivité du site et les types de services qui y seront pratiqués.

Valeur Actuelle Nette (VAN) est la méthode utilisée pour l'analyse. Taxe Interne de Retour (TIR), Payback et Indice de Rentabilité (IR) aident sur la prise de décision. L'étude démontre que le projet est rentable dans ses différentes variantes, que sa dimension est viable du point de vue technique, du point de vue du marché et des variables économiques.



## Études d'appuis

Cette étude de viabilité résulte, comme dit précédemment, d'une analyse exhaustive des marchés cibles et des segments de marché. Pour obtenir d'autres éléments crédibles, il y a eu une étude appuyée sur d'autres projets d'investissements touristiques au Portugal. Aussi ont été pris en compte les dernières données socio-économiques du potentiel touristique de la propriété et des zones environnantes.

Annexes:

- Étude du marché cible
- Analyse des segments cible
- Analyse Politique, Économique, Socio-culturel et Technologique (PEST)

## Spécificités du projet



Vale Paraíso est une propriété d'une surface totale de 531 950 m<sup>2</sup>, insérée dans une zone où a été approuvé un programme de développement touristique ayant comme concepts l'ÉCO-RESORT.

La propriété est située dans une Zone Écologique Réservée, sur les rives du lac de Castelo do Bode, aux paysages paradisiaques.

Le programme détaillé du projet Vale Paraíso Eco-Resort comprend la construction d'un village touristique avec des unités de logement distribuées en Villas, maisons jumelées, et appartements. En appui à ces habitations est prévu aussi un lot d'infra-structures: marina, zone commerciale, restaurant snack-bar ainsi que des zones de loisirs:

terrain de jeux, piscines, parcours piétonniers. La propriété se trouve à quelques minutes d'un centre urbain équipé d'un hôpital moderne, transports et services publics.

## Galerie photos

  
Vale Paraíso  
ECO-RESORT



## Paramètres urbanistiques

Surface de la Propriété:	531.950,00m <sup>2</sup>
Surface d'implantation:	21.115,00m <sup>2</sup>
Surface brute de construction:	30.060,00m <sup>2</sup>
Nombre d'unités de logements:	193un.
Nombre de Lits:	636un.
Nombre de places de Stationnement:	520un.

### - Surfaces imperméabilisées -

Nombre de Logements:	23.635,00m <sup>2</sup>
Commerces et services d'appoint:	1.520,00m <sup>2</sup>
Appui aux zones de sports et loisirs:	1.650,00m <sup>2</sup>
Voiries et trottoirs:	28.988,00m <sup>2</sup>
Parcours piétonniers à créer:	2.492,00m <sup>2</sup>

### - Surfaces perméables -

Zones vertes privées:	52.035,00m <sup>2</sup>
Zones vertes de sports et loisirs:	10.149,00m <sup>2</sup>
Zones vertes environnantes:	25.535,00m <sup>2</sup>
Plan des parcours piétonniers à créer:	2.493,00m <sup>2</sup>

### Légende Nombre d'exécution

Nombre d'Appartements:	UA1 - UA2
Nombre de Maisons Jumelées:	UB1 - UB2
Nombre de Villas:	UI1 a UI96
Unités de Commerces et Services:	C - CS
Unités de Loisirs:	UL1 a UL3
Marina et services:	M - SM



## Localisation

La propriété, Vale Paraiso - Eco Resort est située sur les rives du lac de Castelo do Bode à Tomar.

Ancré bien au centre du Portugal, Vale-Paraiso est desservie par un moderne réseau routier qui donne accès très rapidement et en toute sécurité au quatre coins du pays.

En partant des principaux Aéroports européens vous arriverez à Vale-Paraiso rapidement et confortablement puisque 90% du trajet sera effectué par autoroutes ou voies rapides.

Après la conclusion en 2012 de la voie rapide IC9, la durée du trajet jusqu'aux plages de la côte ouest sera d'à peine 40 minutes.



## Tomar et le barrage du Castelo do Bode

Tomar est une jolie ville de l'intérieur du Portugal, capital de région, traversée par la rivière Nabão et insérée dans le district de SANTAREM. Tomar est ville depuis 1844, une des plus historiques du pays avec une population de plus de 43 000 habitants. Dans son histoire, elle a été prise aux maures par D. Afonso Henriques en l'an 1147 puis offerte par celui-ci aux Templiers en 1159.

Du riche patrimoine historique de Tomar se détachent: O Convento de Cristo, Le Château, l'église Saint Jean Baptiste du XV<sup>ème</sup> siècle et autres musées que vous aurez plaisir à découvrir en vous promenant. Vous pourrez y voir ses traditions pour les azulejos, ses jardins au bord du Nabão et ses reliques archéologiques.

Le barrage du Castelo do Bode est un des plus importants du Portugal avec une extension de plus de 60 kms. Il part de Tomar jusqu'aux alentours de Cernache de Bomjardim près du barrage de Bouçã. C'est un des points de référence et de survole en avion, vu que c'est un des plans de vol pour l'approche de l'aéroport de Lisbonne. Le lac du Castelo de Bode est un site unique pour la pratique des sports nautiques et où vous pourrez faire des traversées et des promenades à bord du São Cristóvão. Il pourra vous y être servi un repas et vous aurez tout le temps d'apprécier la beauté du paysage.



## Marché cible - annexe complémentaire

Il a été pris comme option d'étudier la viabilité du projet VALE-PARAISO l'englobant dans différents secteurs du tourisme, comme le marché du 3ème âge, le marché des affaires, le marché haut de gamme et le marché de la résidence secondaire ou du loisir.

Une des priorités s'est focalisée sur le secteur du tourisme et habitation pour le 3ème âge et les hommes d'affaires.

L'accent a été mis sur: arriver à séduire Portugais ou étrangers en voyages d'affaires ou en tourisme d'affaires afin qu'ils prennent un peu de leur temps pour apprécier certains petits plaisirs tout en pouvant utiliser et bénéficier des nouvelles technologies.

Dans le cadre de la résidence secondaire ou habitation Senior, le projet vise offrir une meilleure qualité de vie adaptée à ses besoins partant sur le tourisme de Santé offrant des résidences assistées et médicalisées. Des petits séjours avec une animation adaptée à des Clients moins aisés ont aussi été envisagés.

L'accent mis sur les secteurs du tourisme d'affaires et senior est dû à sa grande rentabilité et perspectives futures. Le pari dans ce secteur sera fait à travers une offre haut de gamme avec services personnalisés et des moyens technologiques aux quatre coins de l'ECO-RESORT à construire.

### Secteur du tourisme d'affaires

Le tourisme d'affaires peut être défini par: voyages à caractère individuel ou collectif pour raisons professionnelles, envisageant des congrès, conventions, workshops, conférences, colloques, séminaires, foires ou voyages de motivation.

Celui-ci est un secteur important par:

- Recherche croissante par les sociétés
- Recherche en basse et haute saison
- Rentabilité des espaces (salles, salons)
- Haute dépense moyenne par/pers./jour
- Tourisme urbain
- Animation

Dans ce secteur la catégorie des établissements recherchés sont de moyen et haut standing (4 et 5 \*) le profil de la demande est très exigeante de la prestation personnalisée.

## Marché cible - annexe complémentaire A

### Secteur du tourisme sénior

L'augmentation de l'espérance de vie des personnes dans les pays développés fait que la population sénior croît tous les ans. Il est vrai que la population mondiale vieillie, cette nouvelle génération du 3<sup>ème</sup> âge n'a plus de commune mesure par rapport à son aînée, en effet celle-ci voyage, consomme et a un pouvoir d'achat qu'elle n'avait pas d'autant.

Ce nouveau segment de marché chaque fois plus important nécessite d'une offre de prestations de grande qualité car elle est hautement expérimentée, informée et exigeante.

Leur motivation première est de profiter au maximum de leur retraite tout en faisant très attention à leur intégrité et santé. La sécurité et les soins de santé sont primordiaux dans leur choix quand ils se déplacent.

En somme, les principales activités qui intéressent ce secteur sont: Accès aux soins de santé - Résidences assistées et médicalisées; Bien être / activités physiques adaptées; Activités sociales (animation sociale, fêtes, fêtes populaires); Voyages/Excursions organisées; Gastronomie; Nature.

### -- Référence presse internationale --

*"D'après le journal AfonBladet, le Portugal est devenu un véritable eldorado pour les retraités suédois. En effet la communauté suédoise a augmentée de 200% sur les 2 dernières années, la principale raison étant dû à une fiscalité portugaise plus avantageuse que la suédoise. Le journal dit aussi que les retraités suédois peuvent "gagner plusieurs dizaines de milliers de couronnes (dizaine de milliers d'euros) chaque année s'ils optent pour une résidence au Portugal. En plus de la fiscalité, la qualité des plages et les températures plus douces sont aussi des atouts qui permettent au Portugal de concurrencer les traditionnelles destinations aux quelles étaient habitués les retraités suédois.*

*La France, l'Espagne et la Thaïlande ont attiré la majorité des suédois les années précédentes, mais maintenant le Portugal est sans aucun doute le pays qui le plus, les intéresse: un choix plus "chaud"."*

### Secteur du tourisme sénior - Résidences Assistées et Médicalisées

Les services de soins de santé sont primordiaux et lors de la prise de décision au moment de voyager ou d'acquérir une résidence secondaire, le système de santé est un facteur décisif. Il y a un manque dans ce domaine donc une offre touristique par le biais du **projet Vale Paraiso** pourrait colmater cette carence ou absence.

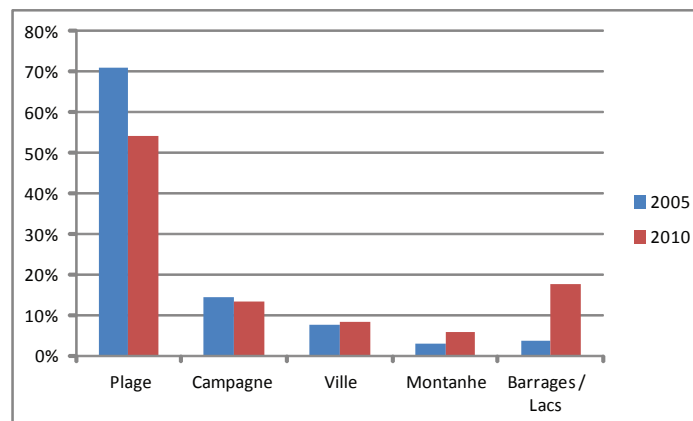
Dans le cadre du tourisme ou habitation sénior, le **projet Vale Paraiso** réunit toutes les conditions pour devenir dans un futur très proche une destination de premier choix pour une clientèle chaque fois plus attentive et exigeante.

## Segment cible - annexe complémentaire B

En effectuant une analyse du secteur du tourisme national: il est très segmenté.

Ces divers segments sont une bonne opportunité de marché plus concrètement sur des segments qui se développent depuis peu comme est le cas du tourisme rural et des "short breaks" week-end prolongés.

Ce segment offre de bonnes opportunités d'investissement comme le prouve ce graphique:



Sur ce graphique vous pouvez observer qu'il y a une légère baisse du tourisme dit "traditionnel" (le tourisme de plage et de campagne) au contraire du tourisme urbain qui est en pleine croissance.

Ce changement de tendance est peut être dû à la stagnation de l'économie du pays et de la baisse du pouvoir d'achat du touriste national qui préfère par exemple des séjours plus courts comme les week-end prolongés. Ce segment a pour client type une population active d'âge moyen.

Il y a aussi une niche de marché qui a tendance à avoir de plus en plus d'adeptes qui sont les séjours médicalisés (thalasso, chirurgie ou esthétique).

Ceci étant, ces 2 segments, du tourisme d'affaires (short-breaks) et du tourisme sénior, de part la croissance vérifiée et de l'évolution socio-économique de l'Europe sont considérés comme des segments porteurs et attractifs.

## Analyse PEST-Annexe complémentaire C



### Politique

Le secteur du tourisme est le secteur qui a le plus progressé dans tout le monde. Ce fait est devenu très important pour l'économie des petits pays quand ils arrivent à attirer les touristes comme c'est le cas du Portugal. Les différentes politiques menées par les successifs gouvernements vont d'ailleurs dans ce sens.

Un gros investissement international est fait dans la divulgation du pays essentiellement en Europe d'où viennent 90% des touristes mais depuis 2 ans de gros efforts sont faits pour attirer nos "frères brésiliens et angolais".

Le Portugal est un état stable politiquement. Actuellement son premier ministre, Pedro Passos Coelho et son Président Anibal Cavaco Silva mettent en place de grosses réformes à tous les niveaux de l'économie pour rendre le pays plus compétitif.

### Économie

Le tourisme contribue de plus en plus pour le PIB du pays soit entre 7 et 8 % l'an, emploie 10% de la population active et réalise un chiffre d'affaires en constante croissance: 8,5 millars en 2010.

## Analyse PEST - Annexe complémentaire C

### Socio-culturel

Le Portugal possède des ressources et des potentialités touristiques extraordinaires.

C'est un pays avec un héritage historique des plus riches au monde, un climat très agréable toute l'année, une côte maritime de 1713 km, une grande diversité de paysages naturels, d'excellentes infra-structures pour la pratique du sport, un parc hôtelier de qualité, un peuple hospitalier et l'expérience de comment recevoir le touriste.

Les grandes transformations démographiques qui affectent le monde, la baisse de la natalité dans certains pays européens, l'augmentation de l'espérance de vie auront un impact certain et soutenu dans la manière de voyager et de dépenser.

Les potentiels clients sont de plus en plus sophistiqués, exigeants et versatiles dans un monde chaque fois plus compétitifs.

Le niveau de formation augmente d'une manière soutenue ce qui aura forcément des impacts positifs sur le futur des modèles économiques et notamment dans le domaine du tourisme.

De plus en plus les week-end prolongés sont d'actualité et permettent à la société de se soulager du stress dans une vie chaque jour plus trépidante.

### Technologie

Les nouvelles technologies prennent dans tous les secteurs, et le tourisme n'échappe pas à la règle, une part de plus en plus importante.

En ce qui concerne le tourisme, les nouvelles technologies ont un impact indirect. En effet, elles ne créent pas l'attraction touristique, mais elles contribuent énormément pour améliorer leur image. Un des rôles fondamentaux des nouvelles technologies est la vitesse avec laquelle l'information est distribuée à travers le monde.

## Potentiel Touristique du Territoire

### Portugal

Le Portugal est un pays d'une beauté naturelle, où la vie se savoure à tout instant. Ici au centre du monde vous découvrirez mille et un enchantements qui séduisent des millions de touristes venus chaque année des quatre coins de notre planète.

D'après les données de l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT), le Portugal est une des destinations les plus recherchées du monde, étant visité par plus de 12 Millions d'étrangers, chiffre supérieur à sa propre population.

Le Portugal est de plus en plus connu et reconnu en Europe et chaque fois plus dans le monde entier pour son soleil, ses plages, sa gastronomie et son héritage culturel et patrimonial.

Tout ceci fait que ce petit coin de paradis en bord de mer planté attire de plus en plus de touristes résidentiels.

Du nord au sud, les paysages, la culture, le soleil rend ce pays unique dans sa diversité.

Si vous recherchez du romantisme, de la culture, du sport, de la gastronomie, de l'écologie, du soleil et la santé le Portugal vous accueille les bras grands ouverts.

### Analyse SWOT

**Points Forts (Strengths), Faiblesses (Weaknesses), Oportunités (Opportunities) e Menaces (Threats)**

#### Points Forts:

Climat favorable.

Population accueillante et très communicante.

Diversité géographique, paysages, gastronomie, patrimoine, ambiances et cultures appréciées selon les différentes motivations.

Stabilité politique, intégration dans l'UE et l'Euro Proximité géographique des grands marchés Destination de qualité et de tradition touristique Émergence de gros groupes d'entrepreneurs nationaux.

Tourisme haut de gamme.

Prix compétitifs.

Reconnu à travers le monde comme une destination Premium.

Sécurité, faible criminalité

#### Points Faibles:

Signalétique touristique et routière déficiente

Grosse offre de logements non homologués.

Concentration du tourisme de mer-plage orienté surtout vers le tourisme de masse, à faible pouvoir d'achat.

Faible intégration des opérateurs touristiques et agences de voyages.

### Analyse SWOT

#### Opportunités:

Les nuitées dans l'hôtellerie ont augmentées 4,1% en 2005. Le marché interne (4.4%) a fait mieux que le marché externe (3,9%).

En 2010, le mouvement de passagers de croisières a augmenté de 7,6% par rapport à 2007.

Le nombre de passagers arrivés par vols internationaux a augmenté de 3.4% en 2010.

Faible intégration nationale des opérateurs touristiques et des agences de voyages.

Opportunité de diversifier l'offre du produit touristique à proposer.

#### Menaces

Augmentation excessive du prix des carburants ce qui peut se traduire par moins de vols et de déplacements routiers.

### Analyse SW pour le secteur du 3ème âge

#### Points Forts

Vieillesse Progressive de la population

Dépendance de soins médicaux

Faible offre de ce produit spécialisé

#### Points Faibles

Besoins d'une attention spécifique et de ressources humaines spécialisés et hautement qualifiées.

Certification du produit et des services.

Soins chers, donc ne s'adresse qu'à une classe de la population riche.

## Potentiel touristique du territoire

### Analyse SW pour le secteur du tourisme d'affaires

#### Points Forts

Le Portugal a un fort ancrage dans le tourisme d'affaires (entre 2008 et 2010 le Portugal a été la 8<sup>ème</sup> destination de congrès au monde et la 6<sup>ème</sup> au niveau européen).

#### Points Faibles

Une certaine dépendance du secteur national des affaires.

### Analyse SW pour le secteur du tourisme haut de gamme.

#### Points Forts:

Forte demande de la part des joueurs de golf, 43% des utilisateurs sont résidents portugais.

L'offre d'un terrain de golf qui va être construit à Tomar et la proximité du littoral sont de gros atouts pour l'attrait de cette classe de touristes.

Grosse offre de qualité en terrains de golf en tout le territoire, 52% des joueurs élisent le Portugal comme leur destination favorite.

#### Points Faibles

Dépendance du système socio-économique

## *ECO-RESORT VALE PARAÍSO*

### **Sources à la rédaction des études de viabilité**

Les études qui sont présentées ont comme base le programme détaillé approuvé pour l'édification de l'ÉCO-RESORT Vale Paraíso. L'estimation de coûts dérive de ce même programme détaillé et approuvé.

Les paramètres utilisés tiennent compte des conditions socio-économiques du moment tout en se projetant dans un avenir à moyen, long terme.

Les paramètres pourront subir quelques réajustements si des conditions conjoncturelles surviennent (par ex. inflation, taux d'intérêts).

Cette étude, pour l'évaluation de cet investissement se basera sur les méthodes de flux de trésorerie, avec une spéciale incidence sur les calculs du TIR (taux interne de retour) et du VPL (Valeur Réelle Nette-valeur présente liquide)

### **Méthode appliqué pour les études de viabilité**

Executabilité du projet, sur un point de vue économique (retour) et financier (solvabilité) est présenté sous la forme qui suit:

Estimations des différentes phases:

A - Acquisition du terrain (fin de t1)

B - Projet spécifique d'architecture (t2: 3 mois)

C - Approbation par les identités compétentes (t3: 3 mois)

D - Devis et planification (t4: 2 mois)

E - Développement des Projets spécifiques (t5: 3 mois)

F - Approbation par les organismes compétents (t6 : 3 mois)

G - Publicité (t7: 76 mois)

H - Infra-structures (t8: 26 mois) I - Construction (t9: 72 mois)

J - Commercialisation (t10: 78 mois)

K - Administration-Gestion (t11: 84 mois)

## Etude de viabilité - Base: vente de 100% de l'immobilier

INVESTISSEMENT				Projet de développement & Promotion Vale-Paraíso / Eco-Resort																TOTAL
1	2	3	4	5	ANNÉE 1		8	9	10	11	12	ANNÉE 2	ANNÉE 3	ANNÉE 4	ANNÉE 5	ANNÉE 6	ANNÉE 7	ANS		
					6	7						24	36	48	60	72	84	MOIS		
Acquisition du terrain	10.500.000 €																	-10.500.000 €		
	Projet architectural spécifique																	-240.000 €		
		-80.000 €	-80.000 €	-80.000 €																
	Approbation par les organismes compétents																	0 €		
	O€ - proyecto aprobado																			
	Budgétisation et la planification																	-50.000 €		
	Développement de projets de spécialité																	-50.640 €		
					-50.640 €	-50.640 €	-50.640 €											-151.920 €		
	Approbation par les organismes compétents																			
																		-25.000 €		
	Publicité																	-25.000 €		
																		-50.000 €		
																		-50.000 €		
																		-15.000 €		
																		-15.000 €		
																		-45.000 €		
																		-45.000 €		
																		-35.000 €		
																		-35.000 €		
																		-25.000 €		
																		-25.000 €		

EXPLOITATION			Base: vente de 100% de l'immobilier																TOTAL
			ANNÉE 1									ANNÉE 2	ANNÉE 3	ANNÉE 4	ANNÉE 5	ANNÉE 6	ANNÉE 7	ANS	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	24	36	48	60	72	84	MOIS	
CHIFFRE D'AFFAIRES	Vente - Villas 1ère ligne						805.715 €	805.715 €	805.715 €	805.715 €	805.715 €	4.028.571 €	4.028.571 €	4.028.571 €	4.028.571 €	4.028.571 €	4.028.571 €	28.200.001 €	
	Vente - Villas 2e ligne						630.000 €	630.000 €	630.000 €	630.000 €	630.000 €	3.150.000 €	3.150.000 €	3.150.000 €	3.150.000 €	3.150.000 €	3.150.000 €	22.050.000 €	
	Vente - Logements Jumelés 1ère Ligne						320.000 €					320.000 €	640.000 €						1.280.000 €
	Vente - Logements Jumelés 2e Ligne						300.000 €		300.000 €	300.000 €	300.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	4.200.000 €	
	Vente - Appartements T0						132.685 €	132.685 €	132.685 €	132.685 €	132.685 €	663.428 €	663.428 €	663.428 €	663.428 €	663.428 €	663.428 €	4.643.993 €	
	Vente - Appartements T1						133.668 €	133.668 €	133.668 €	133.668 €	133.668 €	668.342 €	668.342 €	668.342 €	668.342 €	668.342 €	668.342 €	4.678.392 €	
	Vente - Commerces											275.000 €	275.000 €	275.000 €	275.000 €				1.100.000 €
	Vente - Marina											600.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	600.000 €	

RÉSULTAT			Investissement et Exploitation du projet Vale-Paraíso / Eco Resort																TOTAL
							ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3	ANNÉE 4	ANNÉE 5	ANNÉE 6	ANNÉE 7						
							12	24	36	48	60	72	84						ANS
																			MOIS
INVESTISSEMENT - Total des coûts avec la construction et la promotion							-11.498.090 €	-5.532.000 €	-5.532.000 €	-4.405.000 €	-4.405.000 €	-4.395.000 €	-4.395.000 €						-40.162.090 €
CHIFFRE D'AFFAIRES - Les revenus provenant des ventes							10.350.340 €	10.525.341 €	9.285.341 €	9.285.341 €	9.285.341 €	9.010.341 €	9.010.341 €						56.402.046 €
REVENU - Bénéfice avant impôts							-1.147.750 €	4.993.341 €	3.753.341 €	4.880.341 €	4.880.341 €	4.615.341 €	4.615.341 €						16.239.956 €
Indice de rentabilité							0,90	1,90	1,68	2,11	2,11	2,05	2,05						1,40
TIR - Taux de Rendement Interne								3,35	4,00	4,15	4,17	4,18	4,18						
VPL - Valeur actualisée nette - taux d'actualisation de 15%							-998.043 €	2.777.640 €	5.245.522 €	8.035.873 €	10.462.265 €	12.457.604 €	14.192.682 €						
							ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3	ANNÉE 4	ANNÉE 5	ANNÉE 6	ANNÉE 7						

## Etude de viabilité - Base: vente de 50% de l'immobilier, Exploitation touristique et hôtelière de 50%

[illegible][illegible]

RÉSULTAT		Investissement et Exploitation du projet Vale-Paraíso / Eco Resort												TOTAL
		ANNÉE 1 12	ANNÉE 2 24	ANNÉE 3 36	ANNÉE 4 48	ANNÉE 5 60	ANNÉE 6 72	ANNÉE 7 84	ANNÉE 8 96	ANNÉE 9 108	ANNÉE 10 120	ANNÉE 11 132	ANNÉE 12 144	ANS MOIS
INVESTISSEMENT - Total des coûts avec la construction et la promotion		-11.498.090 €	-5.532.000 €	-5.532.000 €	-4.405.000 €	-4.405.000 €	-4.395.000 €	-4.395.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-40.162.090 €
CHIFFRE D'AFFAIRES - Les revenus provenant des ventes		7.178.575 €	7.178.571 €	7.178.571 €	7.178.571 €	7.178.571 €	7.178.571 €	7.178.571 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50.250.001 €
exploitation - Exploitation Hôtelière Revenu		0 €	0 €	3.302.074 €	3.384.626 €	3.469.241 €	3.555.973 €	3.644.872 €	4.226.934 €	4.332.607 €	4.440.922 €	4.550.000 €	4.660.000 €	49.994.859 €
exploitation - Exploitation Hôtelière Coût		0 €	0 €	-1.276.366 €	-1.245.000 €	-1.632.206 €	-1.671.493 €	-1.711.761 €	-1.975.417 €	-2.023.284 €	-2.072.347 €	-2.121.010 €	-2.169.000 €	-22.806.839 €
REVENU - Bénéfice avant impôts		-4.319.515 €	1.646.571 €	3.672.279 €	4.913.197 €	4.610.606 €	4.668.051 €	4.716.681 €	2.251.517 €	2.309.324 €	2.368.575 €	2.427.000 €	2.476.000 €	37.275.931 €
Indice de rentabilité		0,62	1,30	1,54	1,87	1,76	1,77	1,77	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	1,59
TIR -Taxe Interne de Retour				0,13	0,48	0,61	0,67	0,70	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	
VAN - Valeur Actuelle Nette - taux d'actualisation de 15%		-3.756.100 €	-2.511.056 €	-96.473 €	2.712.663 €	5.004.950 €	7.023.077 €	8.796.252 €	11.774.637 €	12.101.010 €	12.392.095 €	12.683.170 €	12.974.245 €	
		ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3	ANNÉE 4	ANNÉE 5	ANNÉE 6	ANNÉE 7	ANNÉE 8	ANNÉE 9	ANNÉE 10	ANNÉE 11	ANNÉE 12	

## Etude de viabilité - Base: 100% en exploitation touristique et hôtelière

INVESTISSEMENT			Projet de développement & Promotion Vale-Paraíso / Eco-Resort																			TOTAL				
1	2	3	4	5	ANNÉE 1							12	ANNÉE 2		ANNÉE 3	ANNÉE 4	ANNÉE 5	ANNÉE 6	ANNÉE 7	JANV 00	ANNÉE 13	ANNÉE 14	ANNÉE 15	ANS MOIS		
Acquisition du terrain																										
-10.500.000 €																										-10.500.000 €
Projet architectural spécifique																										
	-80.000 €	-80.000 €	-80.000 €																							-240.000 €
Approbation par les organismes compétents																										
OC - proyecto aprobado																										
Budgetisation et la planification																										
	-25.000 €	-25.000 €																								-50.000 €
Développement de projets de spécialité																										
	-50.640 €	-50.640 €	-50.640 €																							-151.920 €
Approbation par les organismes compétents																										
	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €																							-75.000 €
Publicité																										
	-50.000 €	-50.000 €	-15.000 €	-15.000 €	-15.000 €	-15.000 €	-15.000 €	-45.000 €	-45.000 €	-35.000 €	-35.000 €	-25.000 €	-25.000 €													-355.000 €
Infrastructures																										
	-93.085 €	-93.085 €	-1.117.000 €	-1.117.000 €																						-2.420.170 €
Construction																										
	-4.220.000 €	-4.220.000 €	-4.220.000 €	-4.220.000 €	-4.220.000 €																					-25.320.000 €
Administration du projet																										
-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €								-1.050.000 €

[illegible]

RÉSULTAT	Investissement et Exploitation du projet Vale-Paraíso / Eco Resort												TOTAL
	ANNÉE 1 12	ANNÉE 2 24	ANNÉE 3 36	ANNÉE 4 48	ANNÉE 5 60	ANNÉE 6 72	ANNÉE 7 84	ICICOO	ANNÉE 13	ANNÉE 14	ANNÉE 15 180	ANS MOIS	
INVESTISSEMENT - Total des coûts avec la construction et la promotion	-11.498.090 €	-5.532.000 €	-5.532.000 €	-4.405.000 €	-4.405.000 €	-4.395.000 €	-4.395.000 €		0 €	0 €	0 €	-40.162.090 €	
exploitation - Exploitation Hôtélière Revenu	0 €	0 €	6.705.418 €	6.873.053 €	7.044.880 €	7.221.002 €	7.401.527 €		8.583.502 €	8.798.089 €	9.018.042 €	101.522.991 €	
exploitation - Exploitation Hôtélière Coût	0 €	0 €	-1.566.366 €	-1.531.750 €	-2.333.875 €	-2.390.703 €	-2.448.952 €		-2.830.332 €	-2.899.572 €	-2.970.542 €	-32.142.847 €	
REVENU - Bénéfice avant impôts	-11.498.090 €	-5.532.000 €	-392.948 €	936.303 €	306.005 €	435.298 €	557.575 €		5.753.170 €	5.898.518 €	6.047.499 €	29.218.054 €	
Indice de rentabilité	0,00	0,00	0,94	1,16	1,05	1,06	1,08		3,03	3,03	3,04	1,40	
TIR -Taxe Interne de Retour									0,08	0,10		0,11	
VAN - Valeur Actuelle Nette - taux d'actualisation de 15%	-10.695.898 €	-15.482.918 €	-15.799.225 €	-15.098.121 €	-14.884.971 €	-14.602.914 €	-14.266.833 €		959.047 €	3.102.058 €	5.145.907 €		
	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3	ANNÉE 4	ANNÉE 5	ANNÉE 6	ANNÉE 7	ICICOO	ANNÉE 13	ANNÉE 14	ANNÉE 15		

## ANEXO I

**Note 1:** Annexe à l'étude de viabilité complémentaire - Valeurs de vente immobilière

**Note 2:** Les chiffres se rapportent à une étude de marché pour le Portugal, sur la base des valeurs de l'offre actuellement disponible dans la région et la qualité des services fournis.

Villas		Bloc UI-1 à UI-96 - 96 unités				
	Nb d'unités	typologie	Surface de construction	Prix de réf./m2	PDSF / Unité	TOTAL
Villas 1ère ligne	47	T4	180/200m2	3.000 €	600.000 €	28.200.000 €
Villas 2e ligne	49	T3	150/180m2	2.500 €	450.000 €	22.050.000 €

Logements Jumelés		Bloc UB1 - UB2 - 18 unités				
	Nb d'unités	typologie	Surface de construction	Prix de réf./m2	PDSF / Unité	TOTAL
Logements Jumelés 1ère Ligne	4	T2	130m2	2.450 €	320.000 €	1.280.000 €
Logements Jumelés 2e Ligne	14	T2	130m2	2.300 €	300.000 €	4.200.000 €

Appartements		Bloc UA1 - UA2 - 79 unités				
	Nb d'unités	typologie	Surface de construction	Prix de réf./m2	PDSF / Unité	TOTAL
Appartements	45	T0	60m2	1.720 €	103.200 €	4.644.000 €
Appartements	34	T1	80m2	1.720 €	137.600 €	4.678.400 €

Magasins		Bloc CS1 - Superficie Totale de 1500m2				
	Nb d'unités	typologie	Surface de construction	Prix de réf./m2	PDSF / Unité	TOTAL
Magasins	20		1200 a 1300m2	870 €	1.100.000 €	1.100.000 €

Marina et services		Bloc M1 + C1				
	Nb d'unités	typologie	Surface de construction	Prix de réf./m2	PDSF / Unité	TOTAL
Boutique + Marina	2		250m2		600.000 €	600.000 €

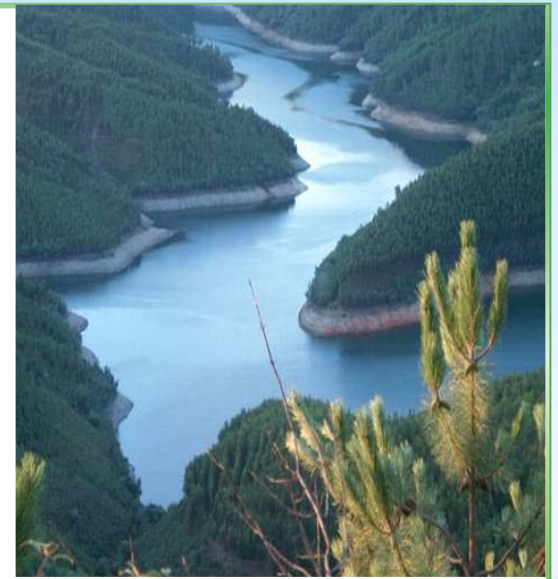
## ANEXO II

**Note 1:** Annexe à l'étude de viabilité complémentaire - Valeurs d'exploitation touristique et hôtelière

**Note 2:** Les chiffres se rapportent à une étude de marché pour le Portugal, sur la base des valeurs de l'offre actuellement disponible dans la région et la qualité des services fournis.

Villas		Unidades UI-1 a UI-96 - Total de 96 unidades			
	Nb d'unités	typologie	Surface de construction	Saison Haute - locations à la semaine	Saison Basse - location à la semaine
Villas 1ère ligne	47	T4	180/200m2	1.790 €	1.100 €
Villas 2e ligne	49	T3	150/180m2	1.580 €	970 €
Logements Jumelés		Unidades UB1 - UB2 - Total de 18 unidades			
	Nb d'unités	typologie	Surface de construction	Saison Haute - locations à la semaine	Saison Basse - location à la semaine
Logements Jumelés 1ère Ligne	18	T2	130m2	1.050 €	650 €
Appartements		Unidades UA1 - UA2 - Total de 79 unidades			
	Nb d'unités	typologie	Surface de construction	Saison Haute - location à la journée	Saison Basse - location à la journée
Appartements	45	T0	60m2	103 €	66 €
Appartements	34	T1	80m2	127 €	87 €
Magasins		Unidades CS1 - Área bruta de 1500m2			
	Nb d'unités	typologie	Surface de construction	Revenus mensuel	
Magasins	20		1200 a 1300m2	9.750 €	
Marina et services		Unidades M1 + C1			
	Nb d'unités	typologie	Surface de construction	Revenus mensuel	Revenu annuel - par unité
Boutique	1		250m2 + station-service	1.750 €	
Emplacement pour bateaux	250				7.500 €

## Photos





**Urbicastelo-Bode, urbanizações S.A.**

Casal dos Durões, nº 76  
Quinta do Falcão  
2300-184 TOMAR  
Santarém – Portugal

Tel: (+351) 244 892 641  
Fax: (+351) 244 892 641  
Telm: (+351) 929 197 171

**Département Technique et commercial**

E-mail: [geral@vale-paraiso.com](mailto:geral@vale-paraiso.com)

E-mail: [geral@urbisfoco.pt](mailto:geral@urbisfoco.pt)  
Tel: (+351) 244 892 641  
Telm: (+351) 929 197 171