

aliados

---

## VILARINHO BOUTIQUE HOTEL DOURO COMMUNITY EXPERIENCE

Lugar da Presegueda  
Freguesia de Vilarinho dos Freires  
Peso da Régua



# aliados



## Índice

1. Sumário Executivo
2. Enquadramento
3. Mensagem do Presidente
4. Welcome to Douro Valley
5. Mercado Turístico no Douro
6. Apresentação do Projeto
7. Procedimento de Concessão
8. Contactos Apoio ao Investidor



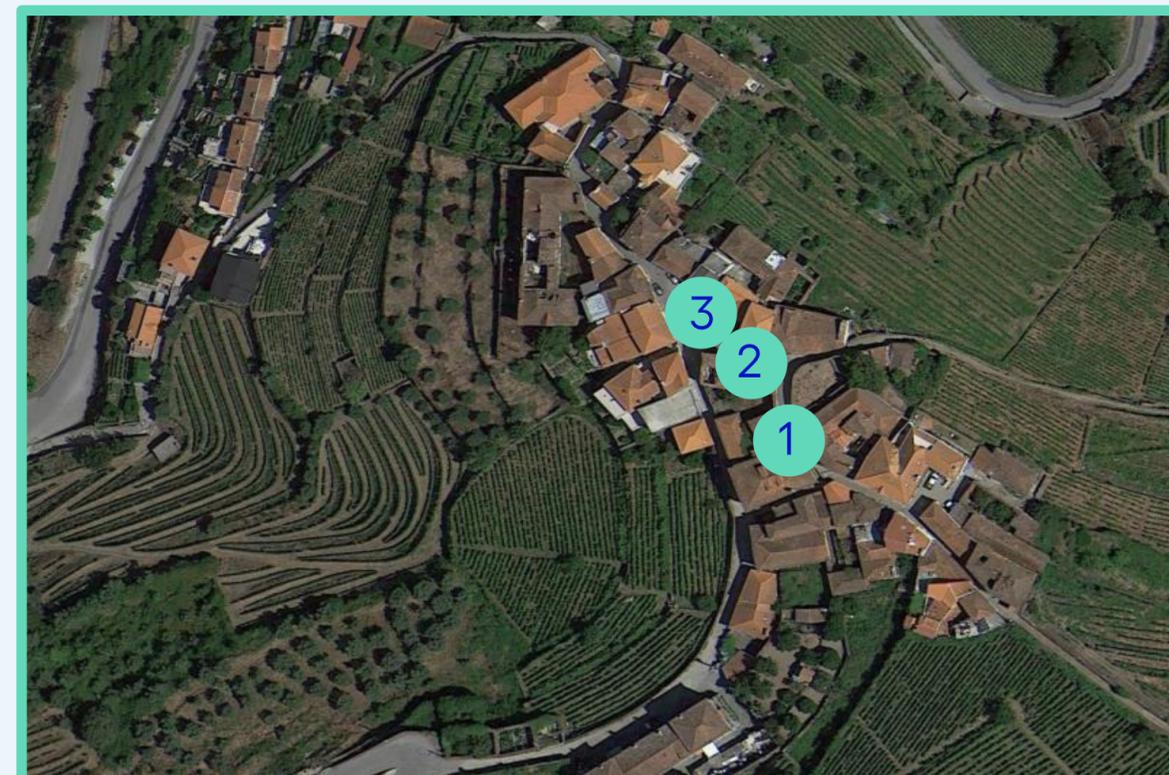
A Freguesia de Vilarinho dos Freires, pertencente ao Concelho de Peso da Régua, é proprietária de 3 imóveis localizados no lugar de Presegueda, com elevado potencial de reconversão para estabelecimentos hoteleiros ou de turismo em espaço rural.

Para tal, a Junta de Freguesia está a lançar um concurso de concessão de exploração turística destes imóveis, abrindo a oportunidade a investidores interessados na sua reabilitação e exploração.

O conjunto dos imóveis dispõe de projetos de reabilitação aprovados, totalizando uma oferta de 29 quartos.

Os imóveis estão localizado em Área de Reabilitação Urbana (ARU)

Este projeto, cujo investimento previsional é de 2.500.000 €, é suscetível de ser alterado pelos concorrentes, desde que mantendo os princípios e finalidades com que foram desenvolvidos e o respeito pelo disposto no PDM de Peso da Régua.



- Projeto de Reabilitação aprovado
- Imóveis localizados em ARU
- Investimento previsional: 2.500.000 € + IVA
- N° total de quartos: 29

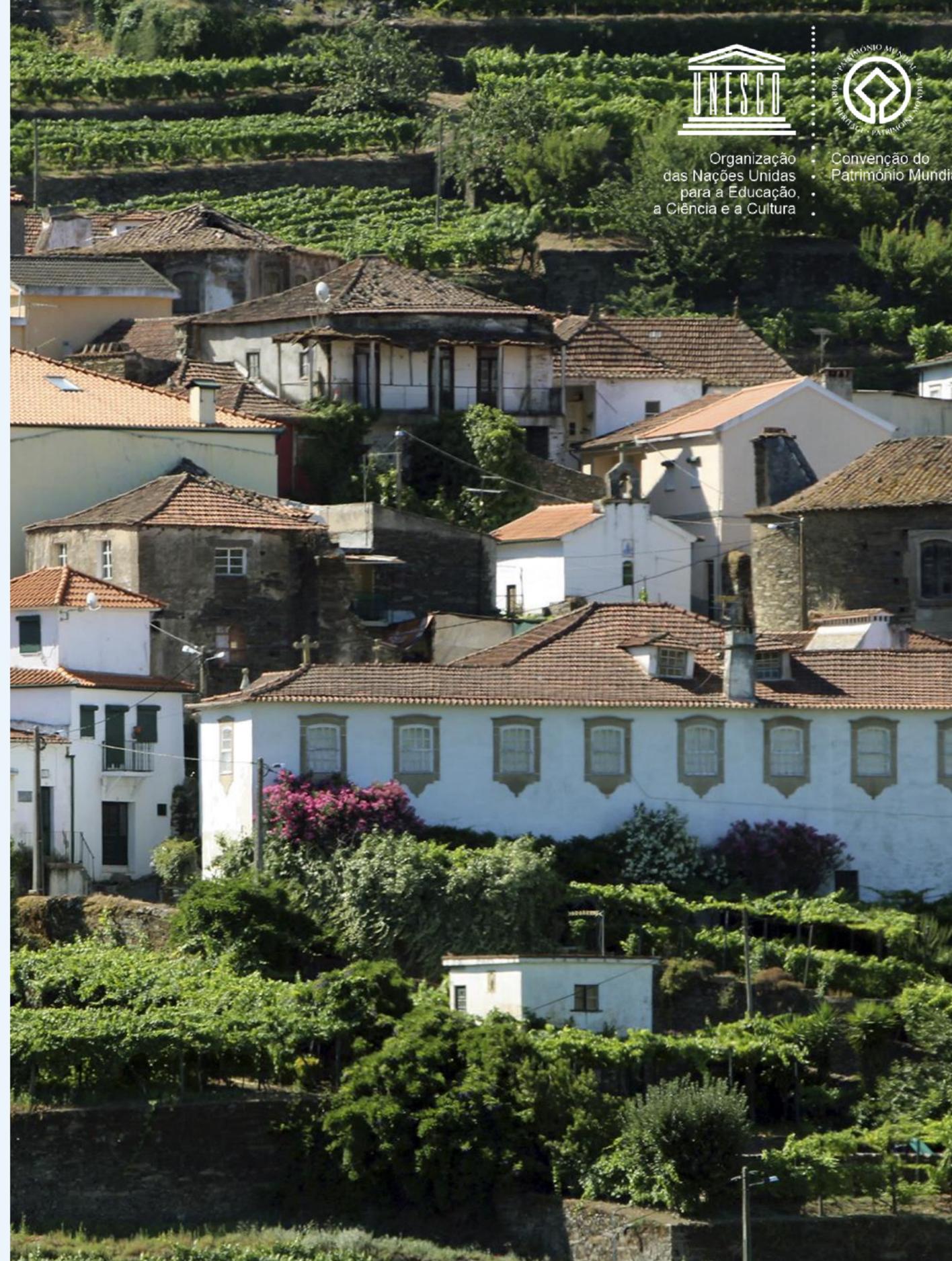
## 2. Enquadramento

aliados

Vilarinho dos Freires é uma freguesia do Concelho de Peso da Régua, situada no coração do Alto Douro Vinhateiro, território classificado como Património Natural pela UNESCO.

O desenvolvimento nesta localidade de um projeto de reabilitação de edificado para exploração turística, num conceito de “Hotel Boutique”, constitui uma interessante oportunidade de negócio por se tratar de uma das regiões de turismo com maior procura, sofisticação e valor crescente, resultante de uma simbiose perfeita entre a paisagem, a gastronomia e o enoturismo, e de uma oferta que se revela ainda escassa e muitas vezes ainda pouco qualificada.

Esta oportunidade é agora aberta a investidores através do lançamento de um procedimento de concessão de exploração turística pela Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires.



### 3. Mensagem do Presidente

aliados



Caro investidor,

A freguesia de Vilarinho dos Freires, localizada no coração do Alto Douro Vinhateiro, Património Material da UNESCO é uma das freguesias mais antigas da região, anterior à fundação de Portugal como nação independente. É neste local, imerso em paisagens vinhateiras e vistas panorâmicas que deslumbram os olhos e onde se respira ar puro e tranquilidade, que o convidamos a explorar a oportunidade única de investir na reabilitação de um conjunto de imóveis de elevado potencial arquitetónico e beneficiar de uma procura turística que tem vindo a crescer exponencialmente nos últimos anos, impulsionada pela beleza natural da região, pela sua rica história e tradição vinícola e pela crescente procura por experiências autênticas e de qualidade. Neste documento apresentamos-lhe os argumentos que fazem desta uma oportunidade única de investimento num projeto de elevada rentabilidade, numa das regiões turísticas mais dinâmicas e sofisticadas do nosso país. Deixamos desde já o convite para vir conhecer os imóveis e a sua envolvente, conhecer a região e discutir esta oportunidade em maior detalhe. Estamos convictos de que este projeto e esta parceria serão um sucesso e que irão contribuir para o desenvolvimento económico e social e afirmação desta região.



Sérgio Cabral Correia

Presidente da Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires



## 4. Welcome to Douro Valley



aliados



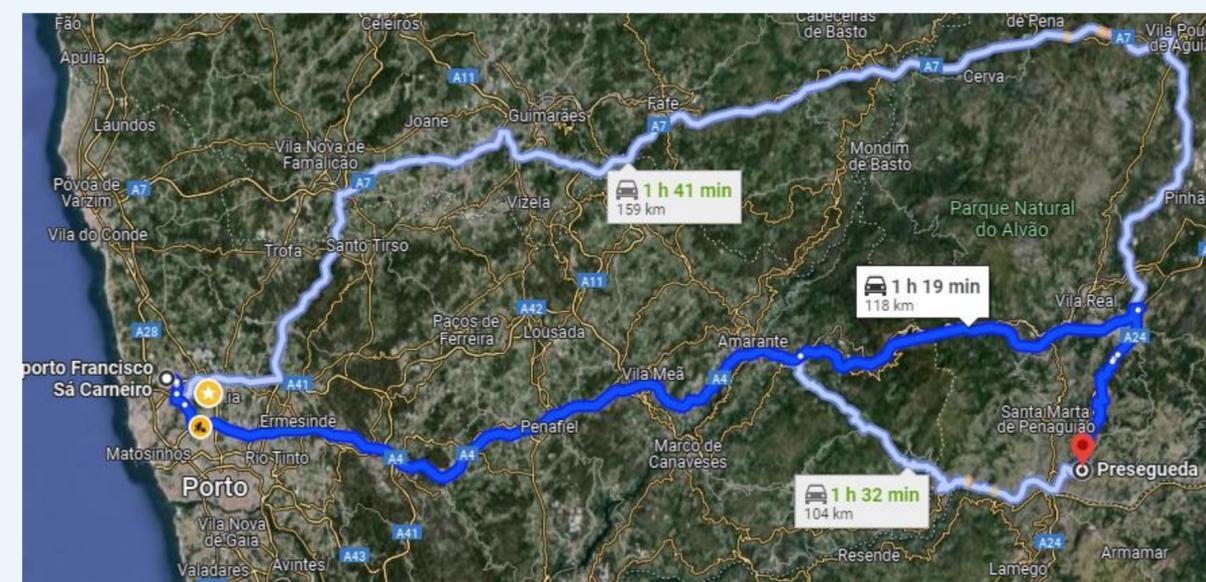
Vilarinho dos Freires encontra-se no coração do Alto Douro Vinhateiro, território classificado como Património Natural pela UNESCO e uma das mais vibrantes e sofisticadas regiões de turismo de Portugal.

Situada a escassos quilómetros da cidade da Régua e do Rio Douro, constitui uma excelente porta de entrada e ancoradouro para quem pretende visitar a região, desfrutar de paisagens deslumbrantes de vinhedos em socalcos, tranquilidade e ar puro.

A partir de Vilarinhos dos Freires é possível partir à descoberta da rica história e cultura do Douro, desfrutando de passeios de barco no rio, visitando quintas vinícolas, museus e monumentos históricos e desfrutando de experiências gastronómicas memoráveis acompanhadas de preciosos néctares que esta região oferece de forma única!

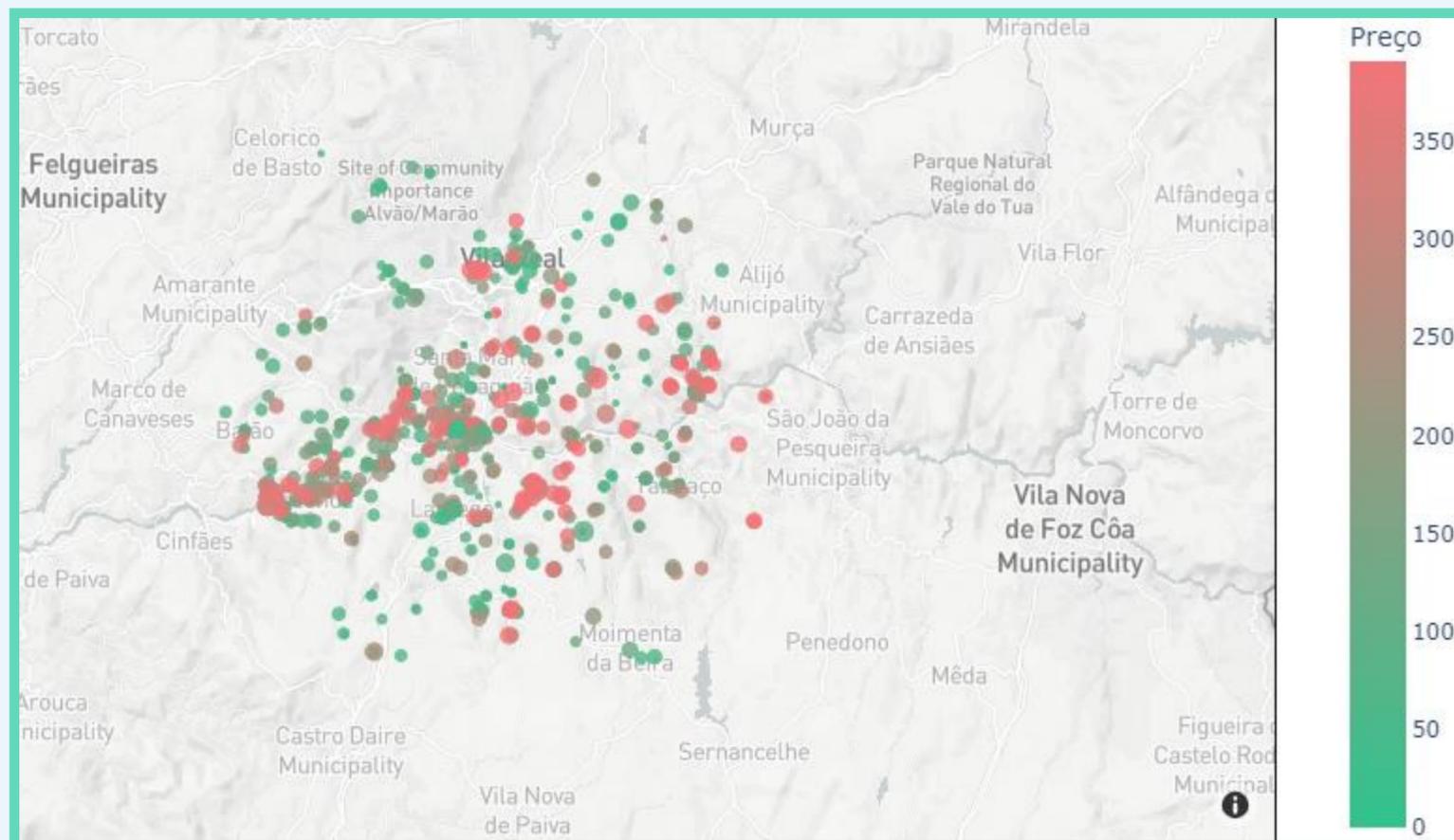
Localização e Acessibilidades: a 6 km do Peso da Régua e a 1h 15 min de distância do Porto e Aeroporto, beneficia de excelentes acessibilidades, com a A7 e a A24 a poucos quilómetros.

Acesso por ferrovia a partir da Estação da Régua (Linha do Douro).



- A Paisagem
- O Rio Douro
- O Vinho
- A Gastronomia
- Localização
- Acessibilidades





- Propriedades Ativas: 981
- Preço mediano por noite: 101 €
- Duração mediana da estadia: 2 noites

Fonte: Pricelabs – raio de 30 km em torno de Vila Real dos Freires

- Taxa de sazonalidade: 39,3%
- Proporção de hóspedes estrangeiros: 36,8%
- RevPar: 91,40 €

Fonte: INE - Valores médios para Estabelecimentos de Turismo em espaço rural na CIM Douro





O Procedimento visa a atribuição dos direitos de exploração turística (e atividades conexas) sobre conjunto de três imóveis, localizados no Largo do Eirô e Rua Cimo do Povo, lugar de Presegueda, Freguesia de Vilarinho dos Freires, concelho de Peso da Régua e distrito de Vila Real. Esta localização está classificada como ARU com os correspondentes benefícios fiscais às obras de reabilitação.

Os 3 imóveis com localização contígua, têm projeto de reabilitação aprovado com as seguintes condições:

- Área total do Terreno: 1214 m<sup>2</sup>
- Área de implantação: 936 m<sup>2</sup>
- Área de construção: 297 m<sup>2</sup>
- N° de quartos: 29





O lugar de Presegueda, onde se localizam os imóveis, encontra-se classificado como **ARU - Área de Reabilitação Urbana**, proporcionando os seguintes benefícios fiscais e financeiros às obras de reabilitação:

- **IVA à taxa reduzida de 6%** para a empreitada de reabilitação urbana (poupança de 437.000 € no projeto aprovado face à taxa normal).
- **IMI: Isenção** por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação.
- **Incentivos de natureza financeira:** isenção ou redução em 50 % das diversas taxas e licenças municipais necessárias à empreitada.







## Casa da Eira

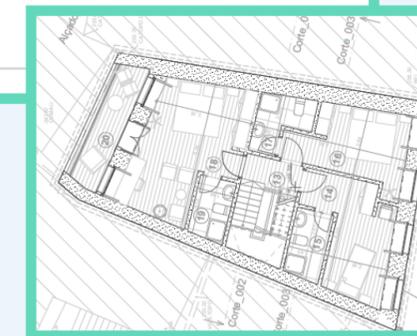
- Área total do Terreno: 1.023 m<sup>2</sup>
- Área de implantação: 745 m<sup>2</sup>
- Área de construção: 1.318 m<sup>2</sup>
- N° de pisos: 5 (inclui edifício de apoio)
- Projeto inclui restaurante, piscina exterior e zona de SPA
- N° de quartos: 15





## Casa da Henriqueta

- Área total do Terreno: 102 m<sup>2</sup>
- Área de implantação: 102 m<sup>2</sup>
- Área de construção: 400 m<sup>2</sup>
- N° de pisos: 3
- N° de quartos: 7





## Casa das Varandas

- Área total do Terreno: 89 m<sup>2</sup>
- Área de implantação: 89 m<sup>2</sup>
- Área de construção: 297 m<sup>2</sup>
- N° de pisos: 3
- N° de quartos: 7







## CENÁRIO A

### Financiamento Bancário a 100%

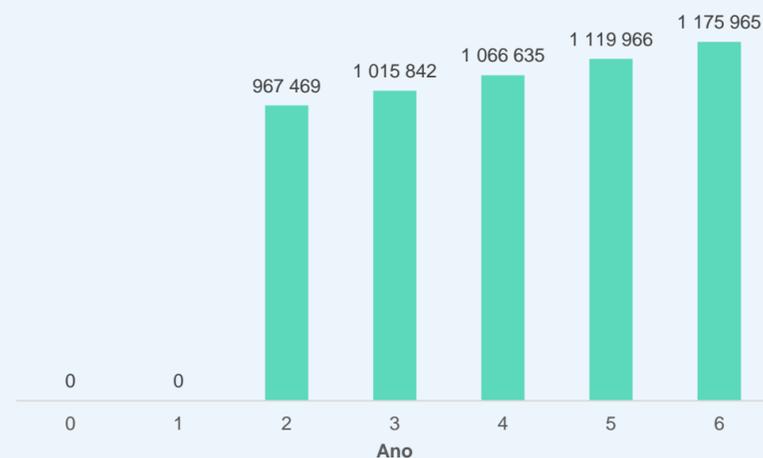
#### Pressupostos

- RevPar: 91,40 €
- Taxa de Sazonalidade: 39,3%
- Investimento total: 2.574.000 €
- Empréstimo a 10 anos, taxa de juro 4%

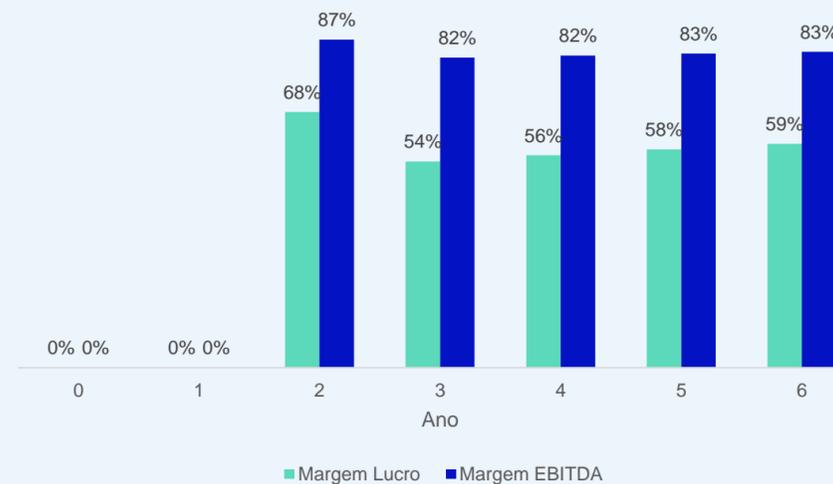
#### Resultados Previsionais

- Payback Period: 6 anos
- VAL a 10 anos: 1.761.548 €
- VAL a 15 anos: 3.211.249 €
- VAL a 20 anos: 4.047.244 €

#### Evolução das Vendas



#### Margem Lucro e EBITDA





## CENÁRIO B

### Aprovação de financiamento no âmbito do PT2030, Aviso SICE

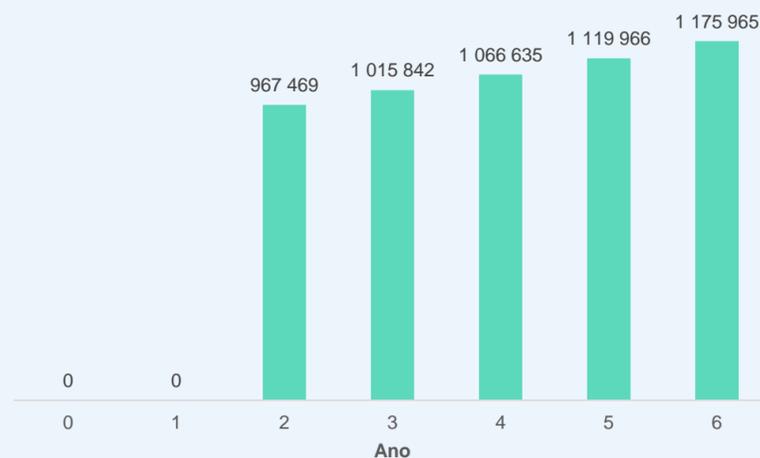
#### Pressupostos

- RevPar: 91,40 €
- Taxa de Sazonalidade: 39,3%
- Investimento total: 2.574.000 €
- Subvenção de 40%
- 60 % empréstimo a 10 anos, taxa de juro 4%

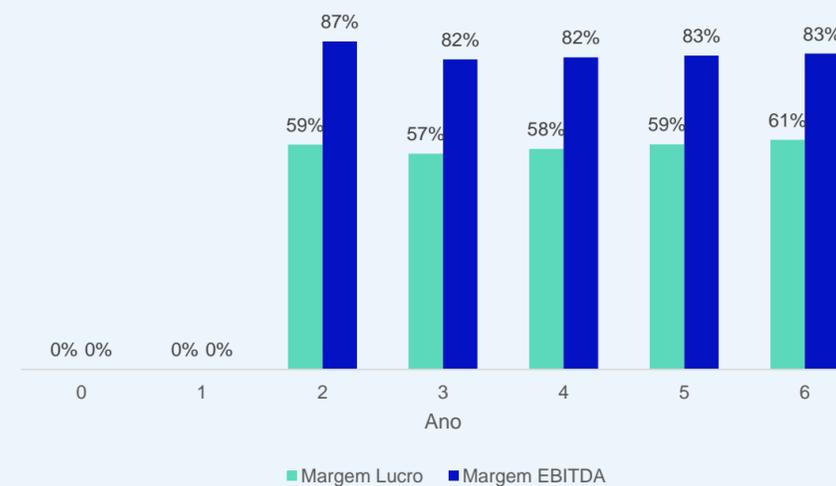
#### Resultados Previsionais

- Payback Period: 5 anos
- VAL a 10 anos: 2.015.879€
- VAL a 15 anos: 3.093.313 €
- VAL a 20 anos: 3.574.498 €

#### Evolução das Vendas



#### Margem Lucro e EBITDA





## Concurso Público de Cedência de Direitos de Exploração Turística

### Critérios de Adjudicação:

- Valor Base anual: 70%
- Experiência na promoção e gestão de projetos de alojamento turístico: 30%

Período de Concessão	Valor Base Anual	Período de Carência
30 anos	12.000€	2 anos*

\* Desconto de 50% no 3º ano e de 25% no quarto ano, se em exploração



Para visitar local e esclarecer dúvidas sobre o investimento:

→ Nuno Prata

Aliados Consulting

nunoprata@aliados.consulting

+351 966 459 755



An aerial photograph of a valley with terraced vineyards. The sun is setting on the horizon, casting a warm orange glow over the landscape. The hills are covered in rows of grapevines, and there are small clusters of buildings in the valley. The sky is a mix of orange and grey.

O DOURO É ÚNICO E INTERNACIONALMENTE RECONHECIDO...

FARÁ PARTE DO SEU PORTEFÓLIO?

Impacting the future together.

