



# Apartments & Senior Residences Investment Project

## introdução | introduction | introduction

O objectivo deste trabalho é disponibilizar informação a potenciais Investidores sobre as capacidades de um terreno urbano, cujo solo é classificado pelo Plano Director Municipal como "**Área Turística**".

O terreno possui um projecto aprovado pela Câmara Municipal em 2012, conferindo-lhe uma capacidade construtiva de 17 mil metros quadrados acima do solo.

Apesar da licença de construção ter caducado, estima-se um prazo máximo de 3 meses para a sua renovação, podendo assim iniciar-se desde logo a construção do imóvel aprovado.

The purpose of this study is to provide information to potential Investors about the capabilities of an urban land which soil is classified by the Municipal Master Plan as "**Tourist Area**".

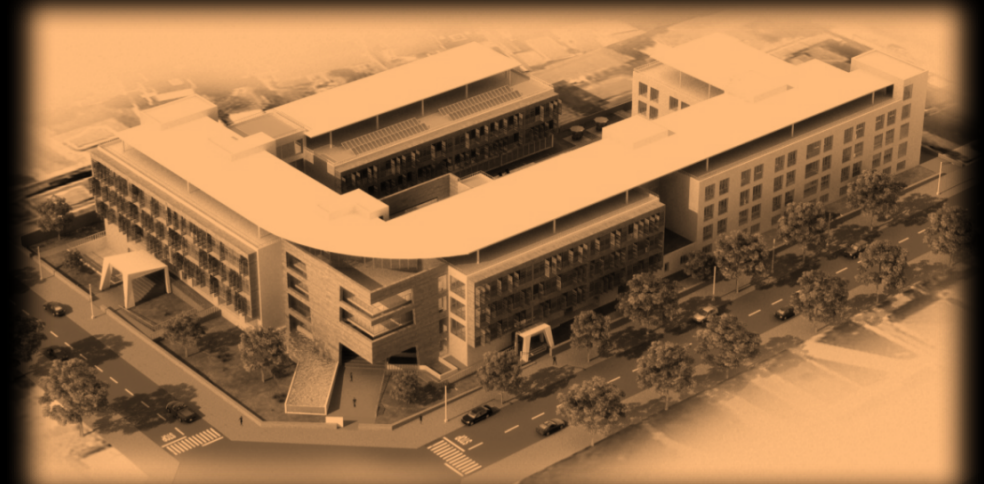
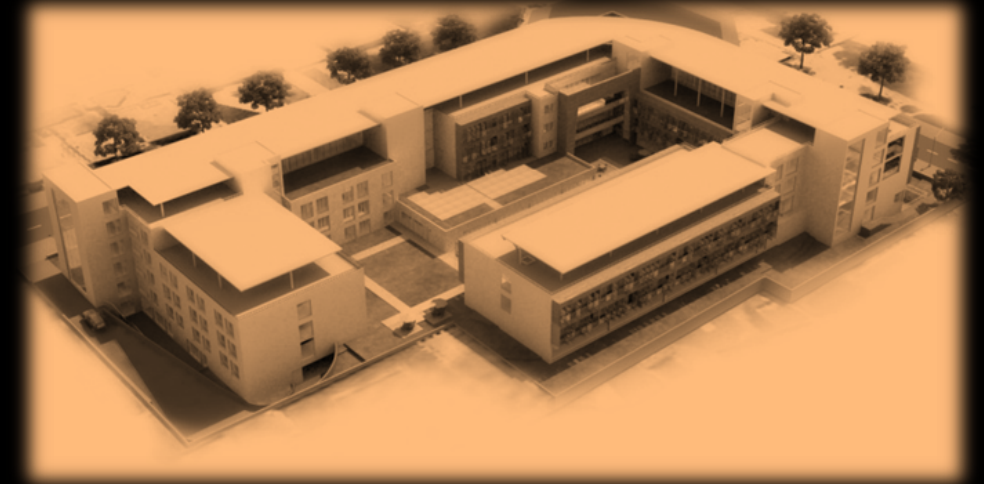
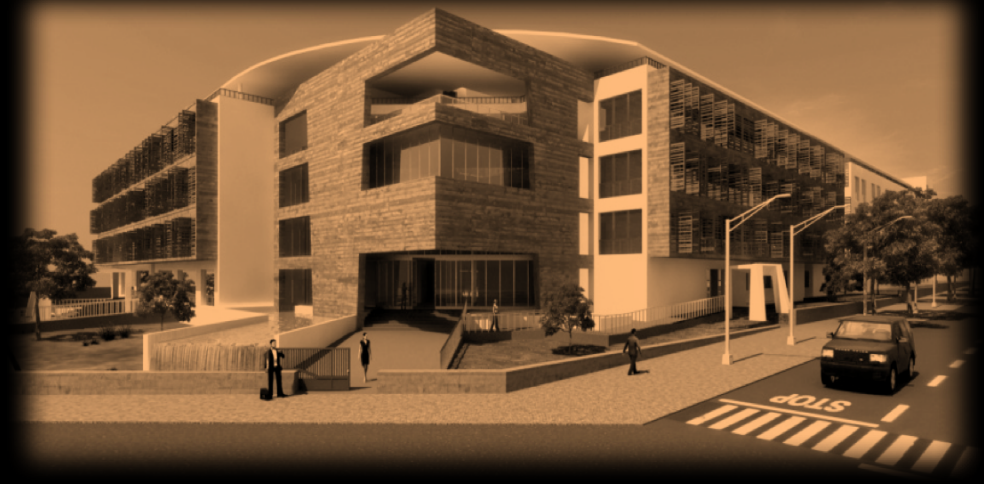
The land has a project approved by the City Council in 2012, giving it a building capacity of 17 thousand square meters above the ground.

Although the building permit has expired, it is estimated a maximum period of three months for the renewal, which means that the construction of the approved property can begin immediately.

L'objectif de cette étude est de fournir des informations aux potentiels Investisseurs sur les capacités d'un territoire urbain dont le sol est classé par le plan directeur municipal comme "**Zone Touristique**".

Le Territoire a un projet approuvé par le Conseil Municipal en 2012, ce qui lui donne une capacité de construction de 17 mille mètres carrés au-dessus du sol.

Malgré le permis de construction qui a expiré, il suffira d'une période maximale de trois mois pour le renouvellement et on peut donc commencer immédiatement la construction du bien approuvé.





## introdução | introduction | introduction

O projecto aprovado foi desenvolvido para uma unidade de saúde dedicada a uma população sénior. A sua arquitectura pode ser naturalmente adaptada ao objectivo do investimento, sem atrasar o seu início, desde que não se altere a volumetria do edifício.

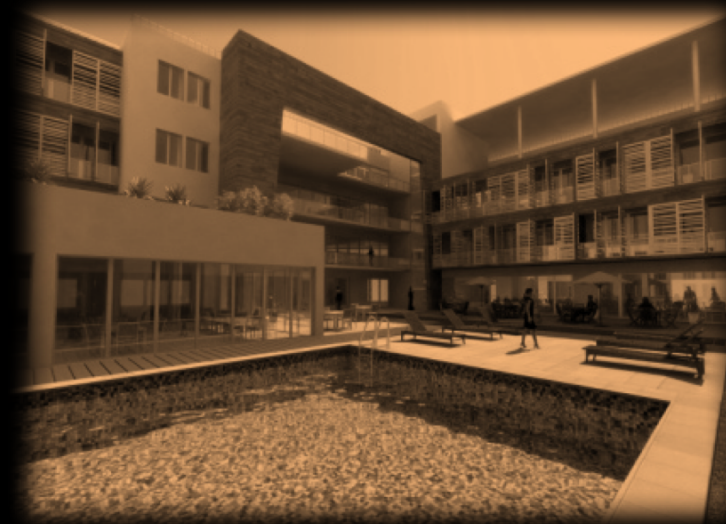
A título meramente informativo, este projecto tem 91 lugares de estacionamento coberto, uma área de lazer e desportiva com 1.249 m<sup>2</sup>, serviços técnicos, cozinha e lavandaria no piso -1. No piso 0 tem uma zona de eventos (capacidade para 400 lugares sentados), restaurante com terraço, 2 bares, área de lazer e desportiva com 1.470 m<sup>2</sup>, área de serviços de saúde, área administrativa e 27 quartos. Nos restantes 3 pisos tem 64 quartos, 39 apartamentos de 1 quarto e 19 apartamentos de 2 quartos.

The approved project was developed for a health care facility, dedicated to a senior population. Its architecture can be naturally adapted to the investment objective, without delaying its start, If the measurements of the building aren't changed

For information only, the project has 91 covered parking spaces, a leisure area and sports with 1,249 m<sup>2</sup>, technical services, kitchen and laundry on the -1 floor. 0 floor has an event area (up to 400 seats), restaurant with terrace, 2 bars, leisure and sports area with 1,470 m<sup>2</sup>, health care, administrative area and 27 rooms. In the remaining three floors there are 64 rooms, 39 1-bedroom apartments and 19 2-bedroom apartments.

Le projet approuvé a été développé pour un établissement de soins de santé dédié à une population âgée. Son architecture peut être naturellement adaptée à l'objectif de résidence hôtelière, sans retarder son début, car cela ne change pas la typologie approuvée du bâtiment.

A titre d'information, le projet dispose de 91 espaces de stationnement couverts, une zone de loisirs et de sports avec 1249 m<sup>2</sup>, des services techniques, cuisine et blanchisserie à l'étage -1. Au niveau 0 il y a une zone d'événement (jusqu'à 400 places), restaurant avec terrasse, 2 bars, une zone de loisirs et de sport avec 1470 m<sup>2</sup>, soins de santé, zone administrative et 27 chambres. Les trois autres étages dispose de 64 chambres, 39 appartements avec 1 chambre et 19 appartements avec 2 chambres.



## localização | location | emplacement

Portugal é a nação mais ocidental do continente europeu. O nome do país provém da sua segunda maior cidade, Porto, cujo nome latino-celta era *Portus Cale*.

O território português tem uma área total de 92 090 km², sendo delimitado a norte e leste por Espanha e a sul e oeste pelo oceano Atlântico. Possui duas regiões autónomas: os arquipélagos dos Açores e da Madeira.

A população é de 10,37 milhões de habitantes, com uma densidade de 115,3 habitantes por Km quadrado.

Portugal tem um clima mediterrânico, sendo um dos países europeus mais amenos. A temperatura média anual no continente varia dos 13 °C no interior norte montanhoso até 18 °C no sul.

Portugal is Europe's most western country. The country's name comes from its second largest city, Porto, whose Latin-Celtic name was *Portus Cale*.

The Portuguese territory has a total area of 92,090 square kilometers and is bordered to the north and east by Spain and the south and west by the Atlantic Ocean. It has two autonomous regions: the Azores and Madeira.

The population is 10.37 million, with a density of 115.3 inhabitants per square km.

Portugal has a Mediterranean climate, which makes it one of the mildest European countries. The continent average annual temperature ranges from 13 °C inside the mountainous north to 18 °C in the south.

Le Portugal est le pays le plus occidental de l'Europe. Le nom du pays vient de sa deuxième plus grande ville, Porto, dont le nom latin-celtique était *Portus Cale*.

Le territoire portugais a une superficie totale de 92,090 kilomètres carrés et est bordée au nord et à l'est par l'Espanha et le sud et à l'ouest par l'océan Atlantique. Il dispose de deux régions autonomes: les Açores et Madère.

La population est 10,37 millions, avec une densité de 115,3 habitants par kilomètre carré.

Le Portugal a un climat méditerranéen, l'un des plus doux pays européens. La température annuelle moyenne sur le continent varie de 13 °C à l'intérieur du nord montagneux à 18 °C dans le sud.





## conceito | concept | concept

Dada a volumetria do edifício projectado, entende-se que a máxima rentabilidade/rendibilidade do investimento, só poderá ser conseguida com o fraccionamento da área disponível. Pelos estudos efectuados, existem apenas dois segmentos de mercado que podem viabilizar este projecto e para os quais existem potenciais interessados.

O primeiro, atende ao contínuo aumento da procura, por pessoas de idade mais avançada, por residências sénior medicamente assistidas.

O segundo, tem como objectivo colmatar a escassa oferta de apartamentos para venda ou arrendamento, principalmente destinados a segunda habitação ou turismo balnear.

Complementarmente, aproveitando o projecto e anteriores estudos, serão destinadas áreas a mais quatro nichos de mercado. Uma zona para restauração e eventos, uma clinica de fisioterapia, um ginásio com piscina interior e um cabeleireiro.

O projecto para os apartamentos deverá ser direccionado para tipologias menores. Contudo deve permitir a adaptação durante a construção, à eventual procura por tipologias maiores.

Given the measurements of the planned building, it is understood that the maximum profitability / return on investment can only be achieved with the splitting of the available area. According to the studies carried out, there are only two market segments that can facilitate this project and for which there are potential stakeholders.

The first, meets the continuously increasing demand of more advanced age people for senior medically assisted living.

The second aims to tackle the limited supply of apartments for sale or lease, especially as a second home or beach tourism.

In addition, taking advantage of the project and previous studies, there are areas that will be designed for other four markets. An area for catering and events, a physiotherapy clinic, a gym with an indoor pool and a hairdresser.

The project for the apartments should be directed to smaller types. However should allow adaptation during construction, to for larger types.

Compte tenu des volumes de l'immeuble prévu, il est entendu que le maximum de rentabilité / retour sur investissement peut seulement être obtenue avec le fractionnement de la surface disponible. Les études réalisées, il y a seulement deux segments de marché qui peuvent faciliter ce projet et pour lesquels il existe des parties prenantes potentielles.

La première, répond à la demande croissante en continu pendant plus de personnes d'âge avancé, les aînés vivant médicalement assistée.

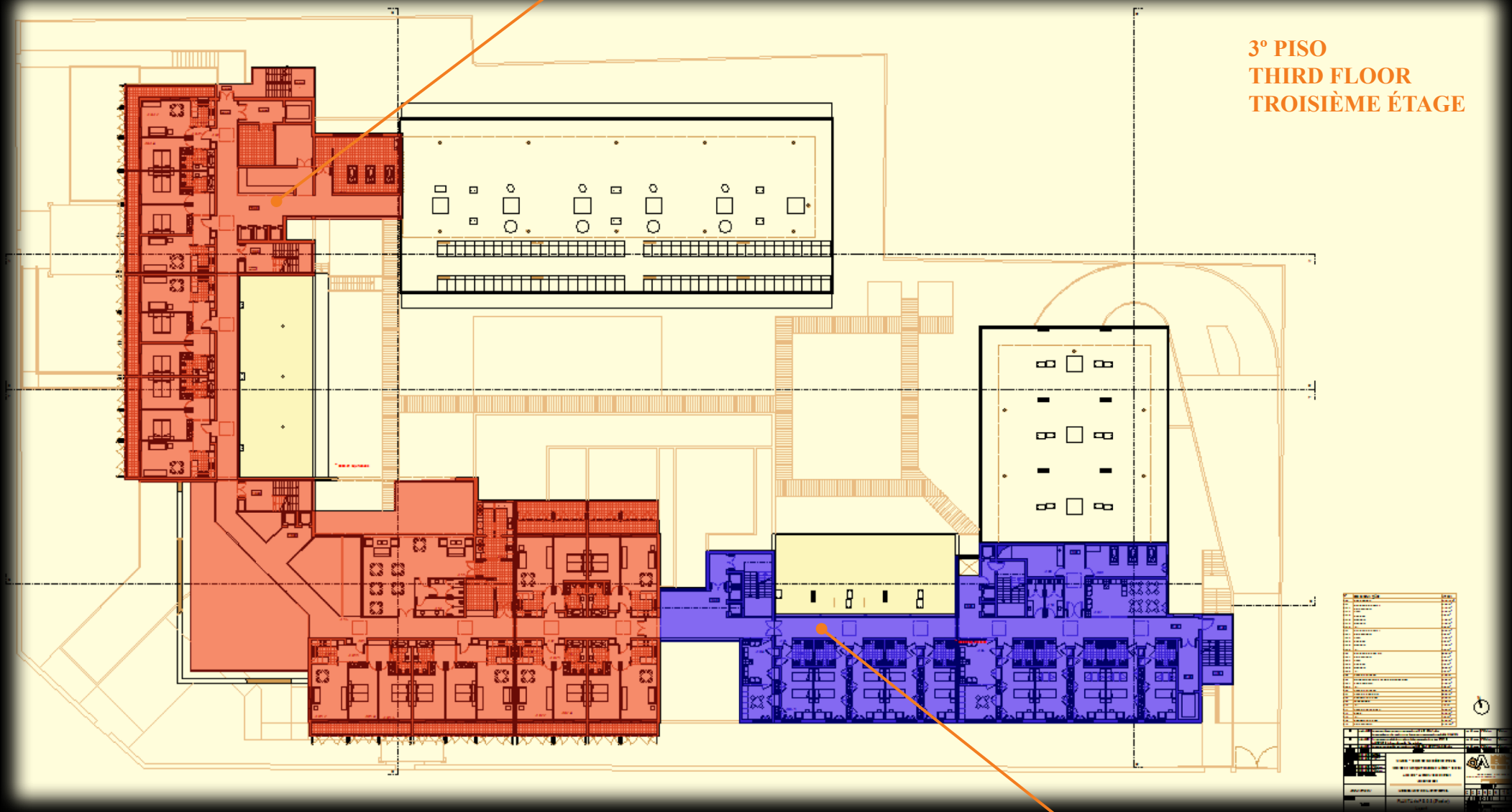
La seconde vise à lutter contre l'offre limitée d'appartements à vendre ou à louer, en particulier pour le deuxième logement ou le tourisme de plage.

En outre, en tirant parti du projet et les études précédentes seront conçues zones à quatre marchés. Un espace pour la restauration et des événements, une clinique de physiothérapie, une salle de fitness avec une piscine couverte et un salon de coiffure.

Le projet pour les appartements doit être adressé à petits types. Toutefois devrait permettre une adaptation lors de la construction, la demande possible pour les types plus grands.

APARTAMENTOS | APARTMENTS | APPARTEMENTS  
2.000,80 m2

3° PISO  
THIRD FLOOR  
TROISIÈME ÉTAGE

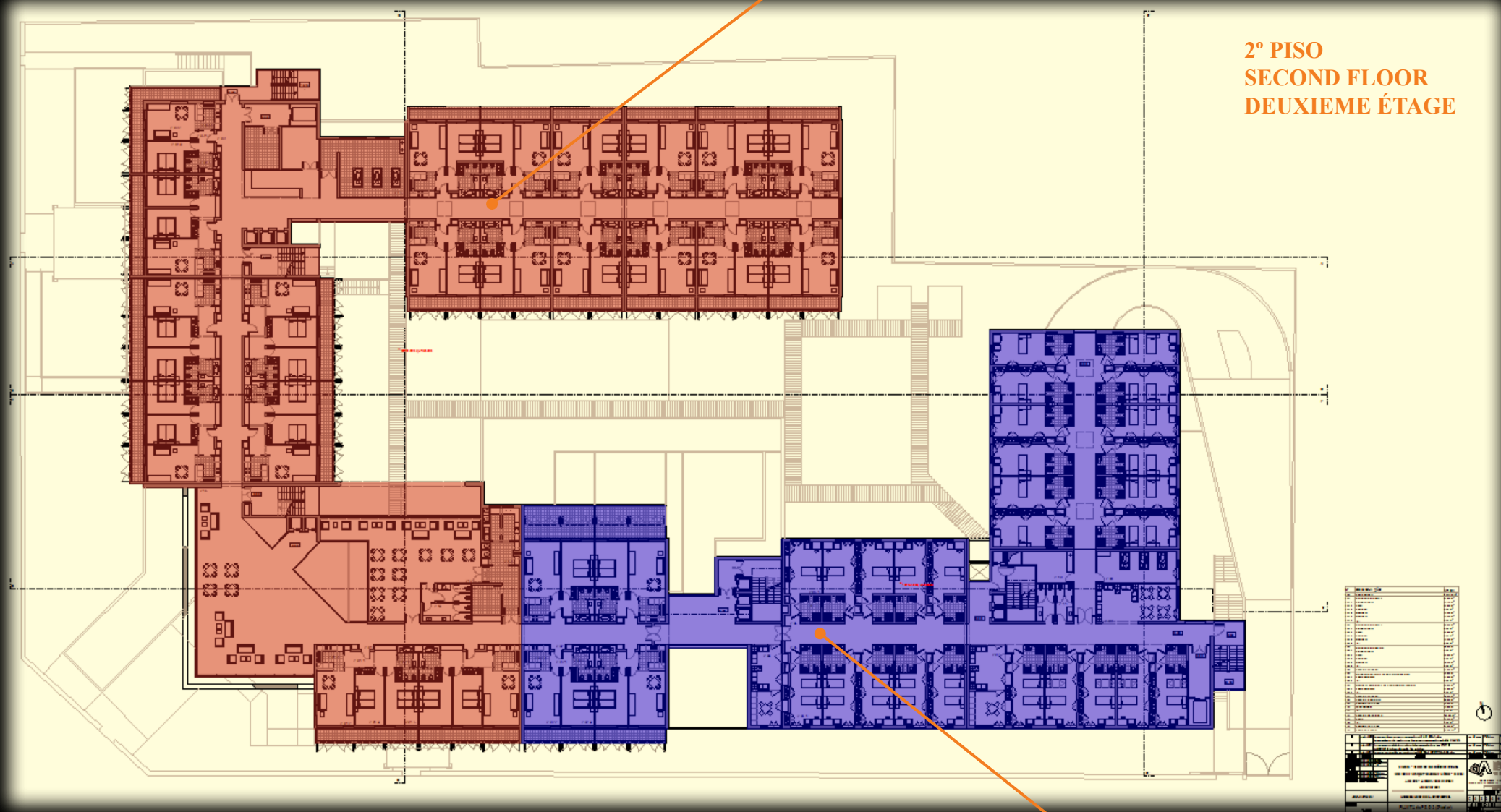


RESIDÊNCIAS SÊNIOR | SENIOR RESIDENCES | RESIDENCES SENIOR  
854,00 m2

conceito | concept | concept

APARTAMENTOS | APARTMENTS | APPARTEMENTS  
2.848,70 m<sup>2</sup>

2º PISO  
SECOND FLOOR  
DEUXIEME ÉTAGE



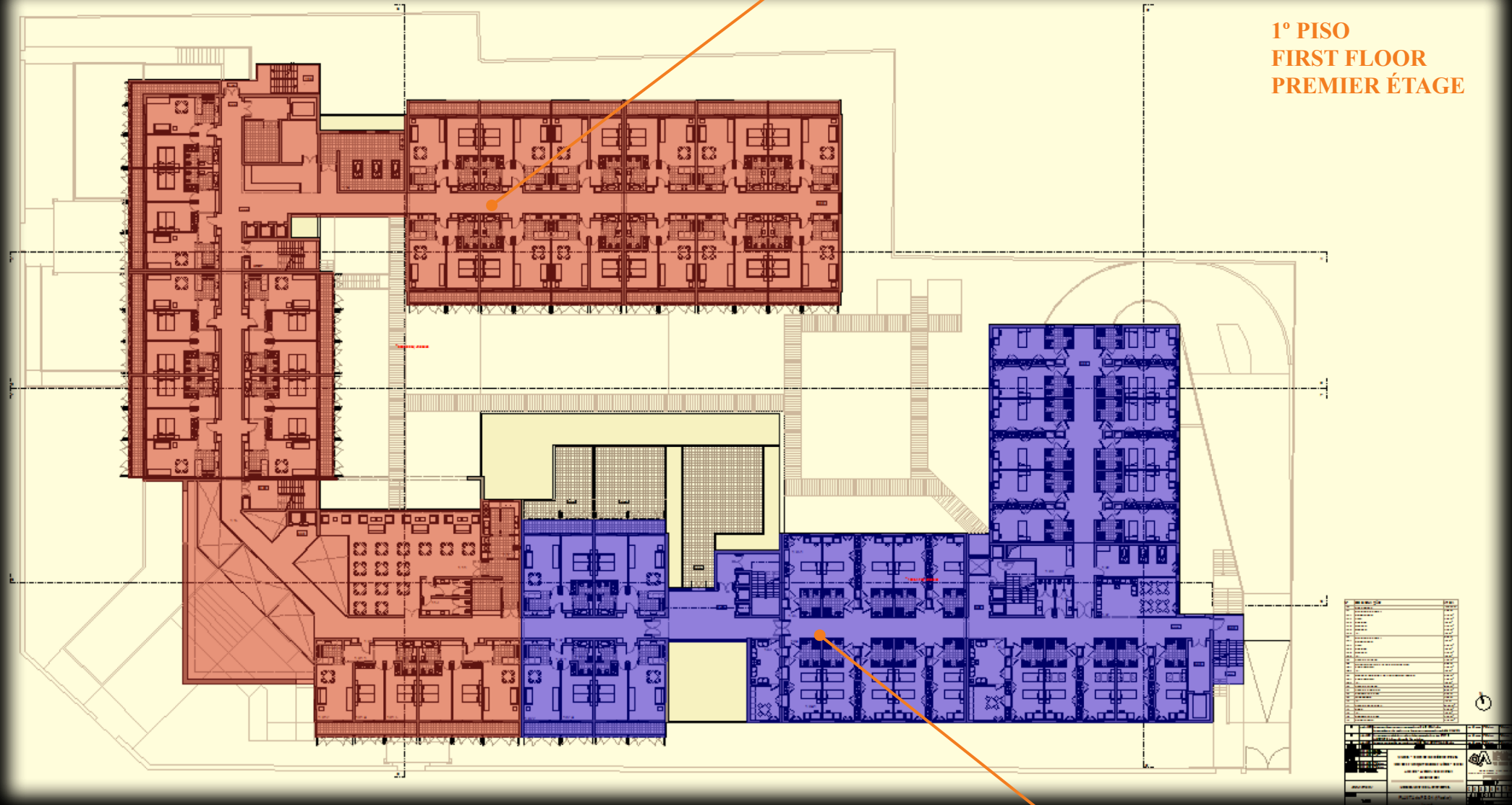
RESIDÊNCIAS SÊNIOR | SENIOR RESIDENCES | RESIDENCES SENIOR  
1.879,40 m<sup>2</sup>



conceito | concept | concept

APARTAMENTOS | APARTMENTS | APPARTEMENTS  
2.833,40 m<sup>2</sup>

1º PISO  
FIRST FLOOR  
PREMIER ÉTAGE



RESIDÊNCIAS SÊNIOR | SENIOR RESIDENCES | RESIDENCES SENIOR  
1.885,50 m<sup>2</sup>

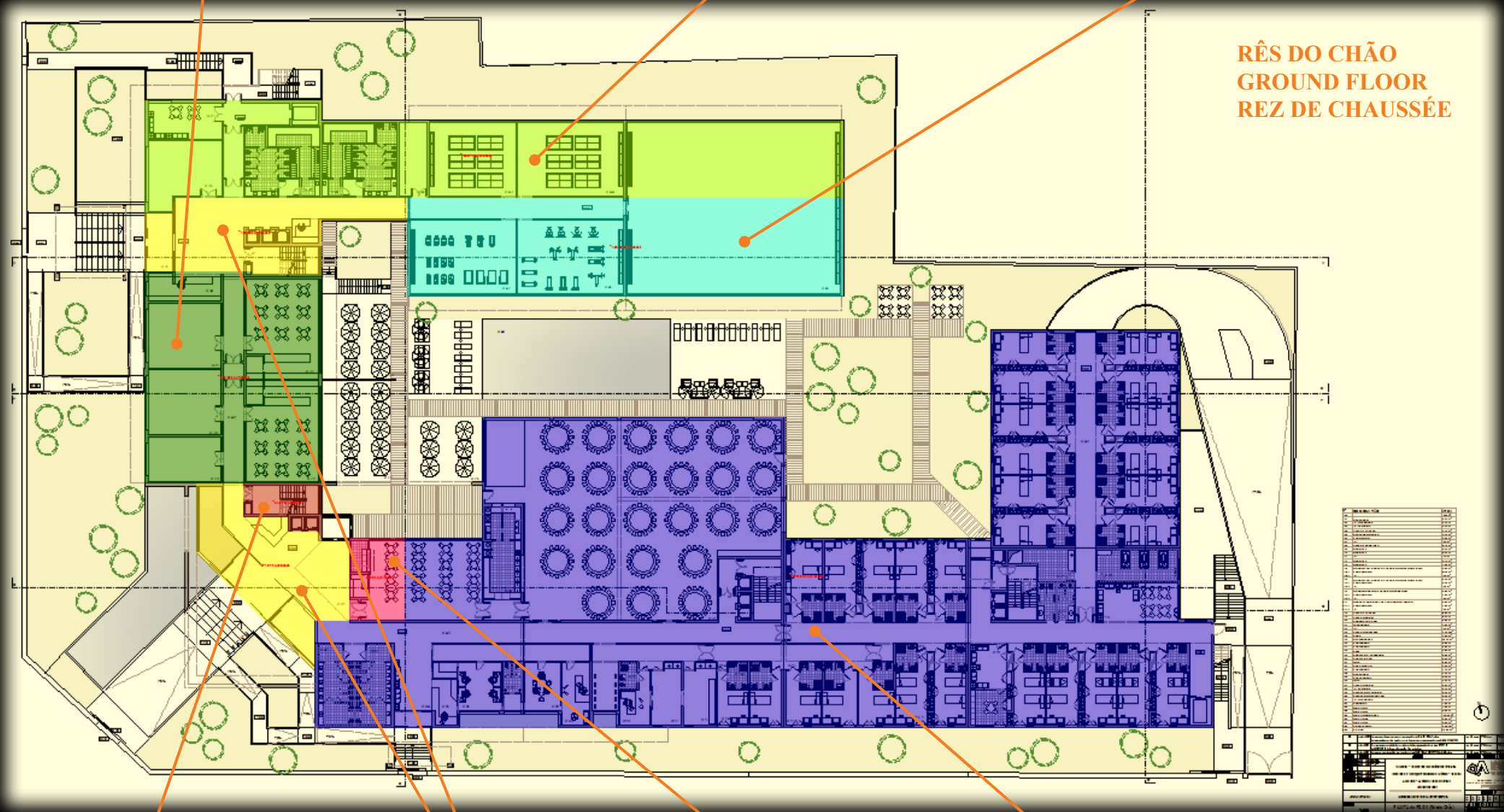
# conceito | concept | concept

RESTAURANTE & BAR | BAR & RESTAURANT | RESTAURANT & BAR  
420,40 m<sup>2</sup>

CLÍNICA | CLINIC | CLINIQUE  
662,40 m<sup>2</sup>

GINÁSIO & SPA | GYMNASIUM & SPA | GYMNASE & SPA  
485,60 m<sup>2</sup>

RÊS DO CHÃO  
GROUND FLOOR  
REZ DE CHAUSSEE



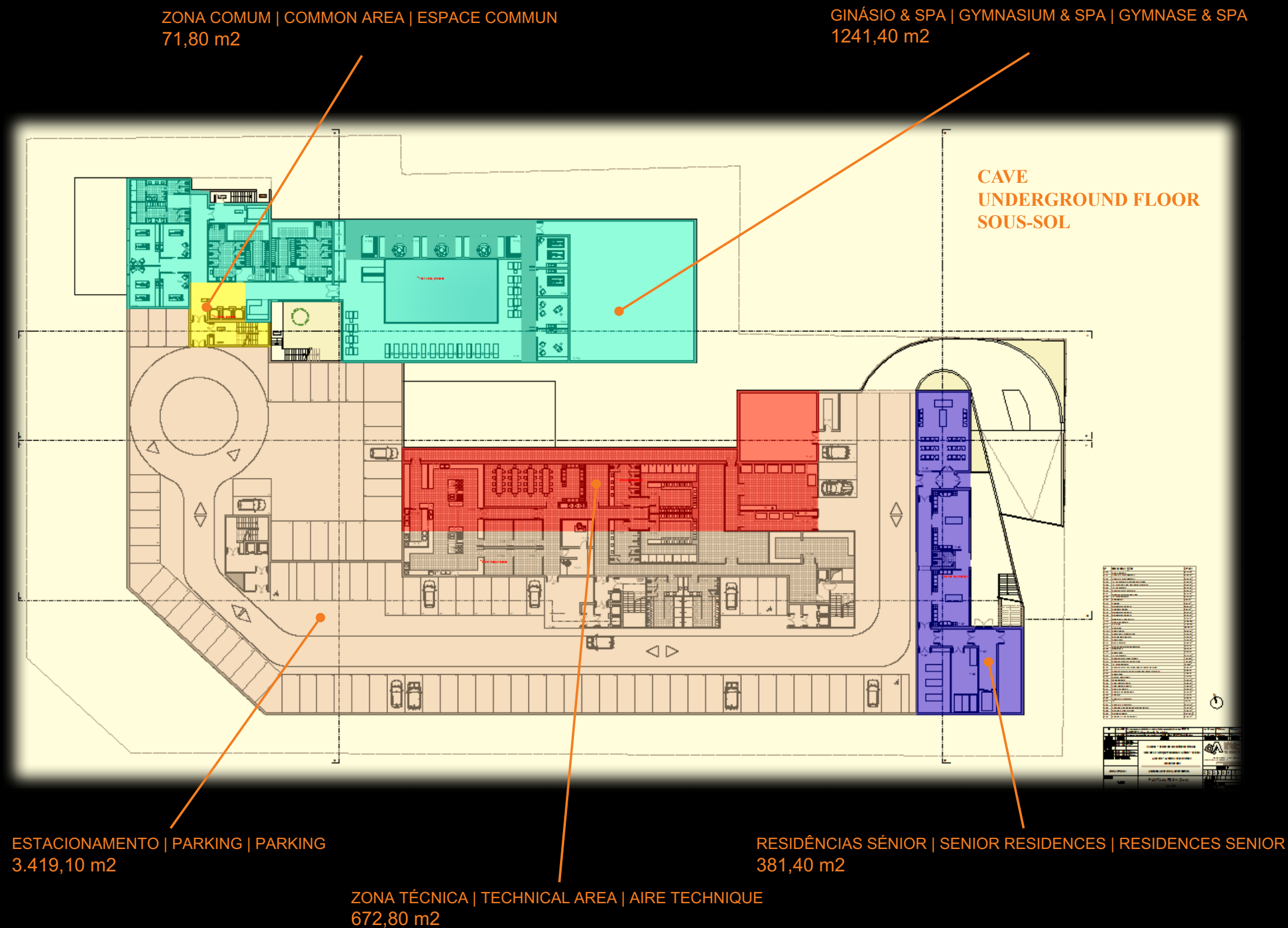
APARTAMENTOS | APARTMENTS | APPARTEMENTS  
35,00 m<sup>2</sup>

ZONA COMUM | COMMON AREA | ESPACE COMMUN  
166,20 + 172,00 m<sup>2</sup>

RESIDÊNCIAS SÊNIOR | SENIOR RESIDENCES | RESIDENCES SENIOR  
2.676,70 m<sup>2</sup>

CABELEIREIRO | HAIRDRESSER | COIFFEUR  
52,70 m<sup>2</sup>

# conceito | concept | concept





pressupostos | assumptions | hypothèses

areas	total area	1 common area	2 common area	3 common area	4 technical areas	5 parking	TOTAL m2	TOTAL %
apartments	7 717,90 m2			2,18 m2	284,41 m2	2 579,32 m2	10 583,81 m2	46,50%
senior residence	7 677,00 m2			166,54 m2	282,91 m2	299,92 m2	8 426,37 m2	37,02%
restaurant	420,40 m2		44,55 m2		15,49 m2	89,98 m2	570,42 m2	2,51%
clinic	662,20 m2		70,18 m2		24,40 m2	179,95 m2	936,74 m2	4,12%
gym & spa	1 727,00 m2	71,80 m2	51,46 m2		63,64 m2	239,94 m2	2 153,84 m2	9,46%
hairstdresser	52,70 m2			3,28 m2	1,94 m2	29,99 m2	87,91 m2	0,39%
	18 257,20 m2	71,80 m2	166,20 m2	172,00 m2	672,80 m2	3 419,10 m2	22 759,10 m2	
1 - common area	71,80 m2							
Piso 0 - gym & spa	71,80 m2							
2 - common area	166,20 m2							
Piso 0 - clinic	70,18 m2							
Piso 0 - gym & spa	51,46 m2							
Piso 0 - restaurant	44,55 m2							
3 - common area	172,00 m2							
Piso 0 - apartments	2,18 m2							
Piso 0 - senior residence	166,54 m2							
Piso 0 - hairstdresser	3,28 m2							
4 - technical areas	672,80 m2							
Piso -1 - apartments	284,41 m2							
Piso -1 - senior residence	282,91 m2							
Piso -1 - restaurant	15,49 m2							
Piso -1 - clinic	24,40 m2							
Piso -1 - gym & spa	63,64 m2							
Piso -1 - hairstdresser	1,94 m2							
5 - parking	3 419,10 m2	availability = 114 places		OK				
Piso -1 - apartments	2 579,32 m2			86 places				
Piso -1 - senior residence	299,92 m2			10 places				
Piso -1 - restaurant	89,98 m2			3 places				
Piso -1 - clinic	179,95 m2			6 places				
Piso -1 - gym & spa	239,94 m2			8 places				
Piso -1 - hairstdresser	29,99 m2			1 places				

Atendendo ao valor de mercado, calculado com base na área útil dos apartamentos disponíveis para venda, definiram-se as áreas úteis para os vários usos do projecto .

Given the market value, based on the floor area of apartments available for sale, there were defined useful areas for the different uses of the project.

Compte tenu de la valeur de marché, sur la base de la superficie des appartements disponibles à la vente, ont été définies les zones utiles pour les différentes utilisations du projet.

use	useful area	quantity	%
apartments T0	65,00 m2	14	6,98%
apartments T1	85,00 m2	34	20,46%
apartments T2	115,00 m2	24	19,07%
senior residences	7 677,00 m2	1	37,02%
restaurant	420,40 m2	1	2,51%
clinic	662,20 m2	1	4,12%
gym & spa	1 727,00 m2	1	9,46%
hairstdresser	52,70 m2	1	0,39%

área do terreno | land area | superficie du terrain: 10.414 m2

área de implantação | deployment area | zone de déploiement: 4.690 m2