



V I D A

HOSPITALITY GROWTH FUND

JULHO 2024
CRIAÇÃO DE VALOR
- ESTUDO DE CASO



Villa's d'Água

A Recuperação de um Paraíso à Beira-Mar

Villa's d'Água é um extraordinário resort à beira-mar estabelecido há mais de duas décadas por uma dedicada família portuguesa. No entanto, há cerca de cinco anos, o patriarca da família adoeceu, causando dificuldades operacionais e financeiras.

O banco, como principal credor, decidiu tomar o ativo e leiloá-lo publicamente. Felizmente, através da nossa rede de contatos, descobrimos essa oportunidade e negociamos diretamente com o proprietário e o banco, garantindo o resort sem concorrência pública.

Hoje, temos o orgulho de possuir essa joia única à beira-mar, transformando-a em um destino valioso e incomparável.



Resumo

Villas d'Água

Olhos de Água, Algarve

Aquisição: Dezembro 2022
Tempo de conversão: 19 meses
Data de abertura: Julho 2024

Investimento total: € 11.1 M (50% alavancagem)
Alocação de capital: € 5.7 M
Unidades: 37
Tamanho: 34,640 m² - 37,2862 ft²

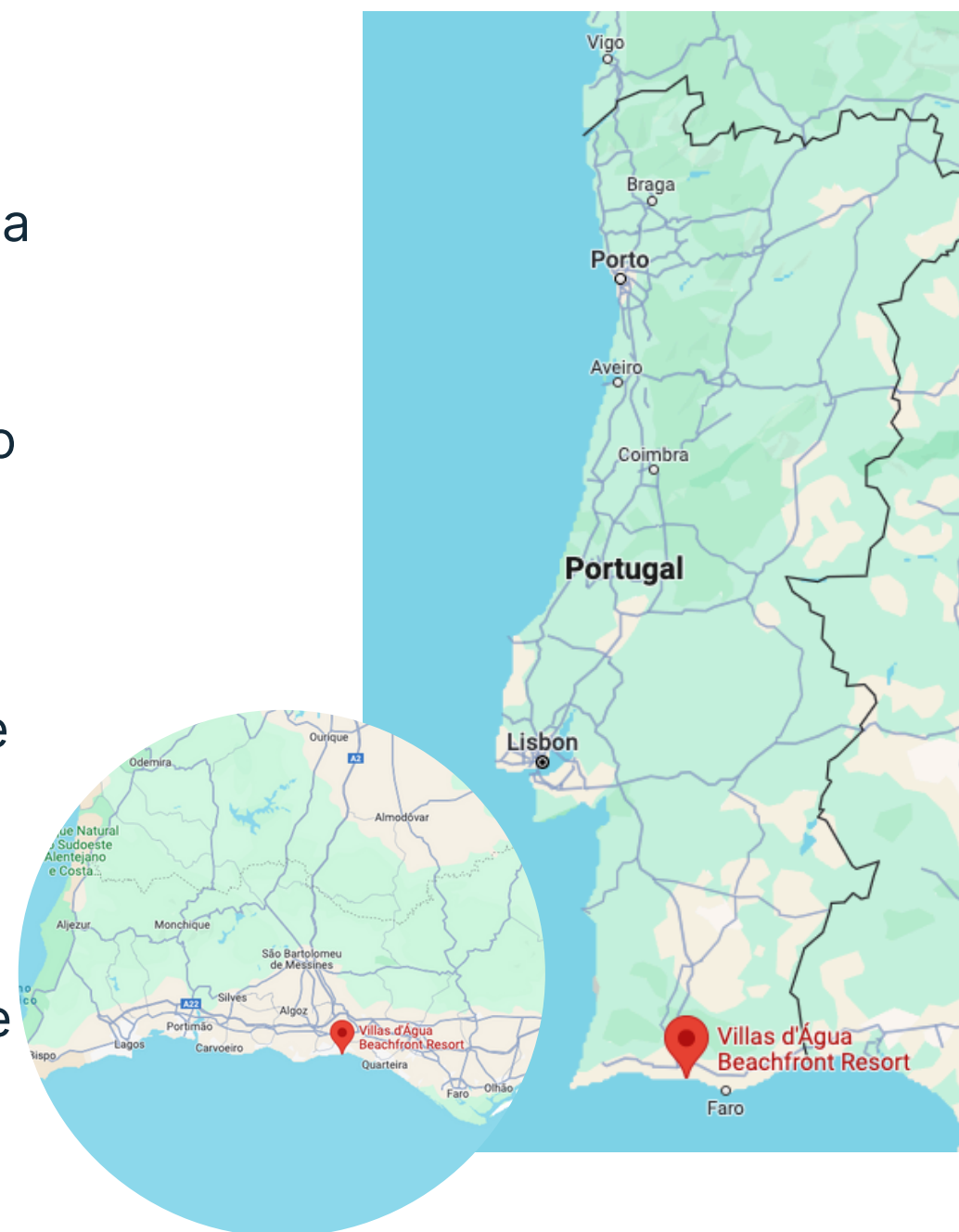
Melhoria na receita: 2.5 x
Retorno esperado: 22% IRR



Localização

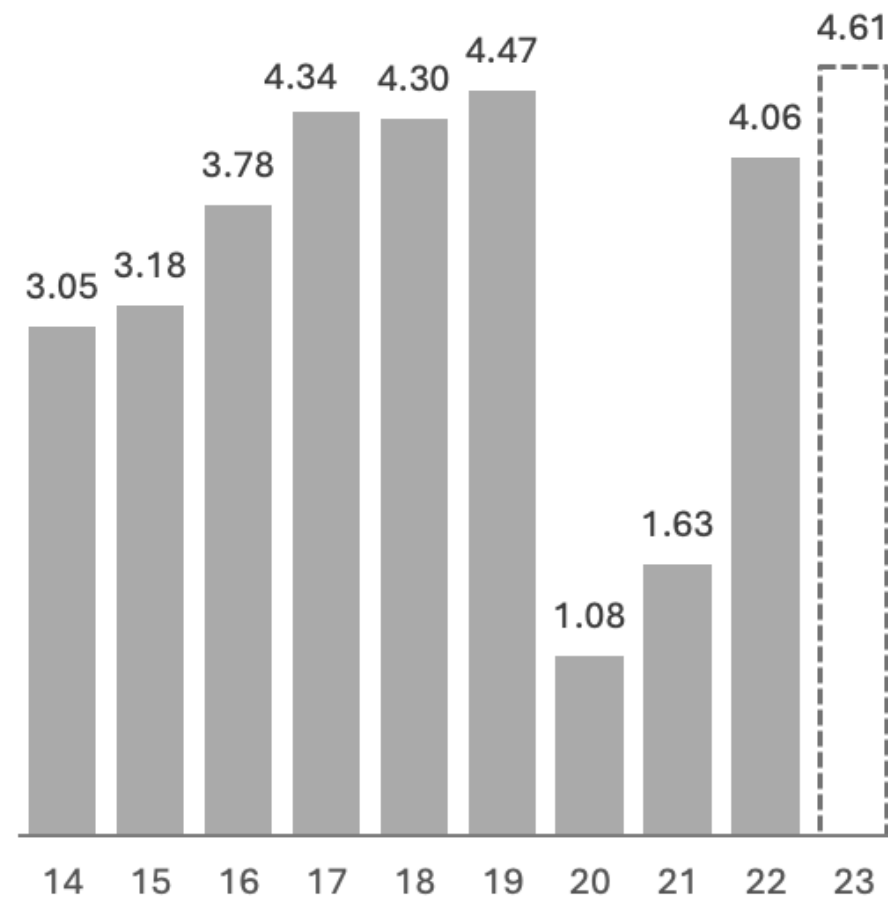
Villas d'Água Algarve

- Localizado na Costa Dourada de Portugal, a apenas 2 horas de carro do aeroporto de Lisboa, 25 minutos de carro do aeroporto internacional de Faro e 15 minutos de carro de Vilamoura.
- Propriedade à beira-mar rodeada por um exuberante pinhal, oferecendo privacidade exclusiva.
- Saia da propriedade diretamente para algumas das mais deslumbrantes praias de areia cercadas por falésias vermelhas.

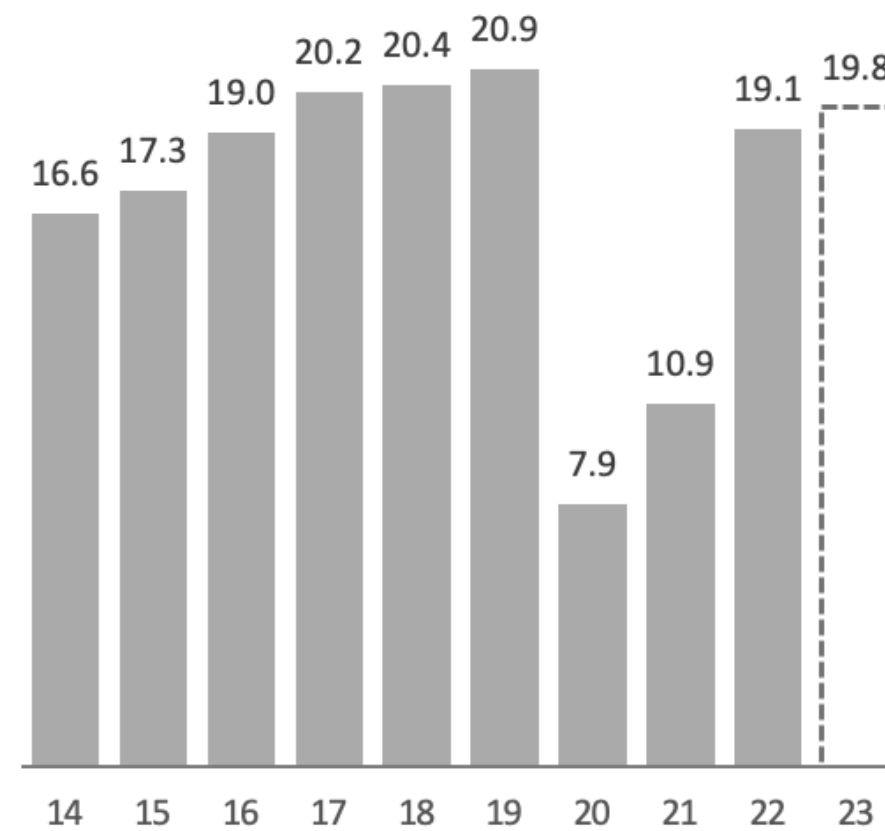


Resumo do mercado do Algarve

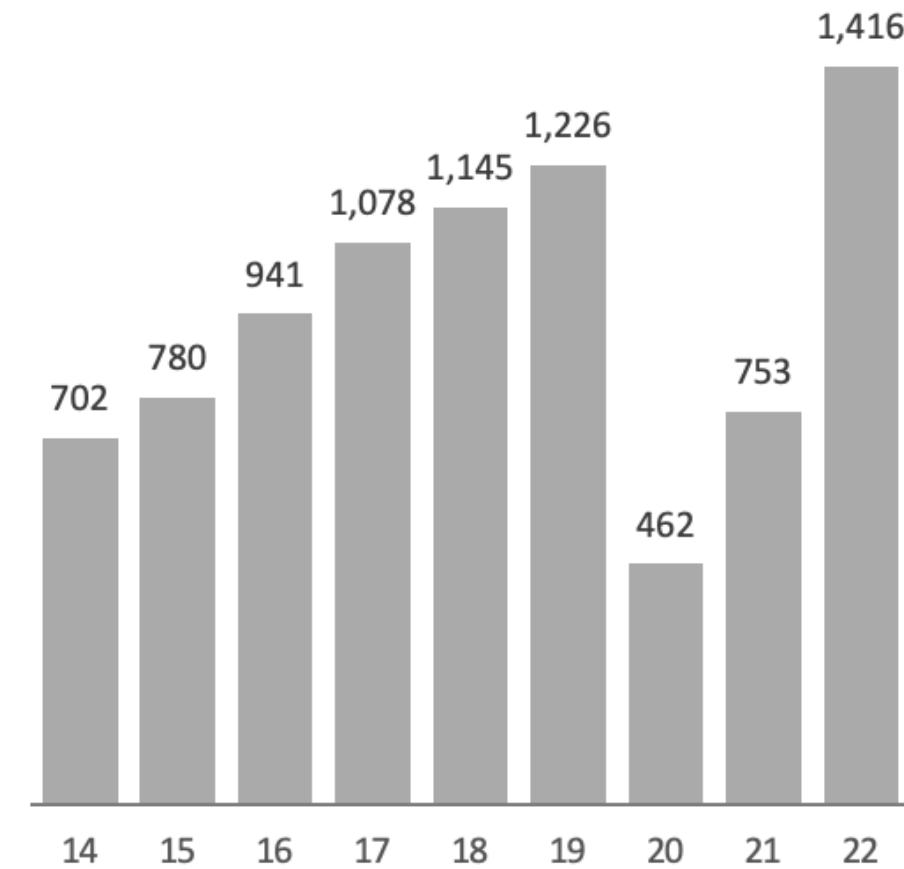
Decolagens Aeroporto de Faro
Milhões de passageiros, 2014 – 23²



Diárias¹
Milhões, 2014 – 23²



Faturamento com turismo¹
Milhões de Euros, 2014 – 22



1. Considera as seguintes tipologias – Hotéis de 1 a 5 estrelas, Aparthotéis, Aldeamentos Turísticos, Apartamentos Turísticos, Pousadas, Estabelecimentos de Turismo Rural e Alojamento Local (com mais de 10 camas).

2. Para 2023, apenas os dados de janeiro até novembro estão disponíveis.

Fonte: Turismo de Portugal; análise BlueShift.

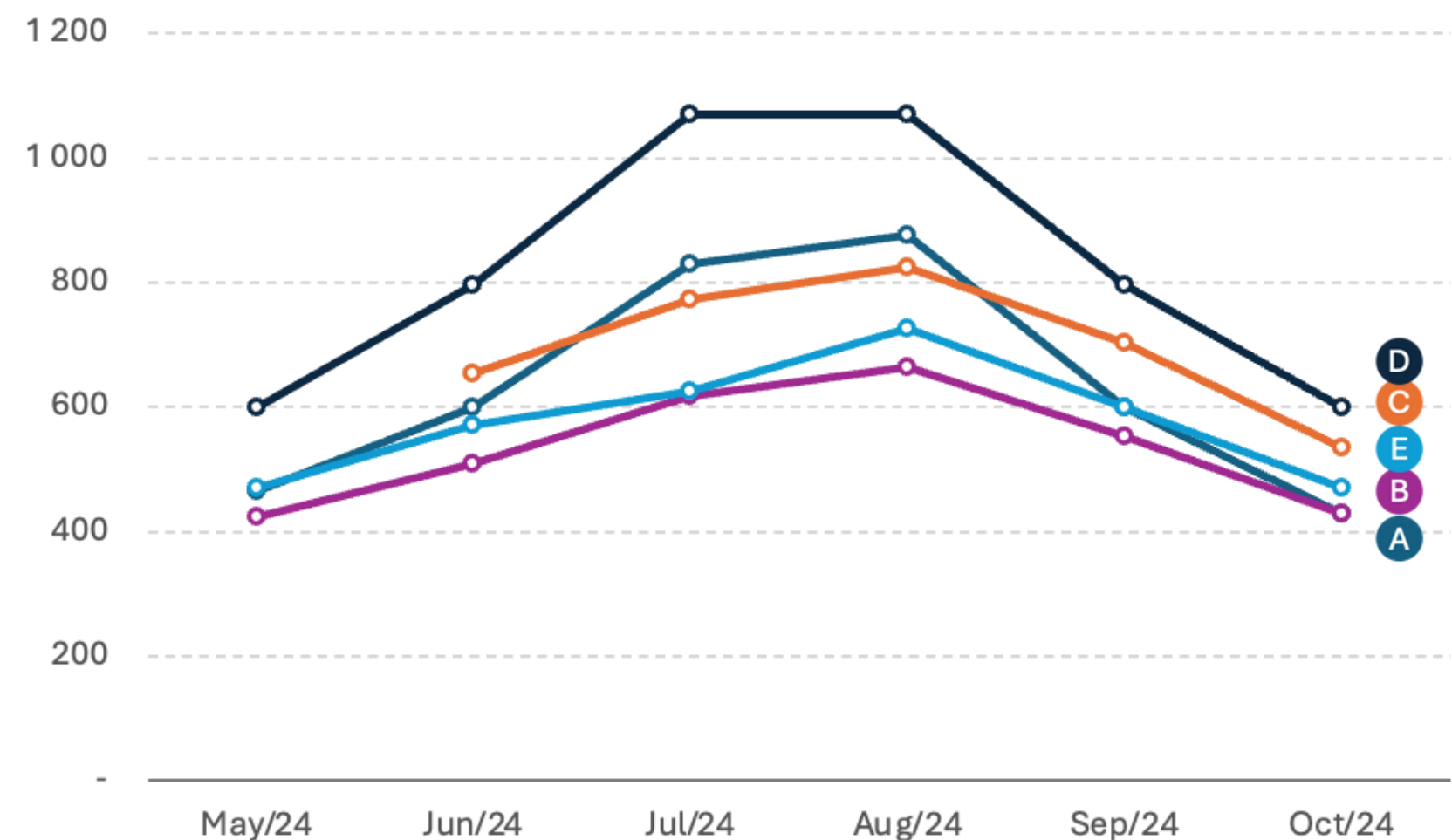
Comparativo

Considerando as tipologias disponíveis no resort, comparações com as diárias médias de quartos de hotéis tradicionais não são elegíveis.

Levando em conta o posicionamento pretendido para Villas d'Água, as tipologias mais comparáveis foram analisadas em um conjunto de quatro resorts de luxo emblemáticos na área de Albufeira.

UNIT	TYOLOGIES	SIZE (sqm)
Pine Cliffs Resort	Two Bedroom Residence A	101
Vilalara Thalassa Resort	Superior Suite B	74
	Junior Suites Sea View C	55
Vila Vita Parc	Premium Suite D	80
Epic Sana Algarve	Suite Home Pool View E	79

Tarifa diária online por tipologia Euros, na alta temporada (maio - outubro)



Conversão

Fase 1 - COMPLETA

Cada vila foi completamente reformada, com cozinha totalmente equipada, móveis premium e áreas externas. A reforma foi concluída no segundo trimestre de 2024. Reaberta no terceiro trimestre com o mesmo nome da propriedade anterior, com as seguintes comodidades:

- Piscina
- Acesso direto à praia
- Serviço de concierge

Tempo de conversão: 19 meses

Sustentabilidade: Reposicionado na estrutura existente em que houve parada na operação

Fase 2 - 2025

Em 2025 o hotel será reaberto sob nova marca e novas comodidades.

- Restaurante premium e beach club
- Spa
- Academia



Comodidades

1 | Clubhouse

- Recepção e Lobby
- Bar
- Restaurante
- Piscina e lounge
- Academia e Spa
- Área de eventos

3 | Hospedagem

- 52 Vilas

2 | Área dos cliffs

- Acesso à praia
- Área de convívio externa
- Massagem ao ar livre
- Descanso em meio à natureza

4 | Área de serviços

- Docas de Carga
- Áreas de Staff
- Armazenamento e Lavanderia





Antes



Depois

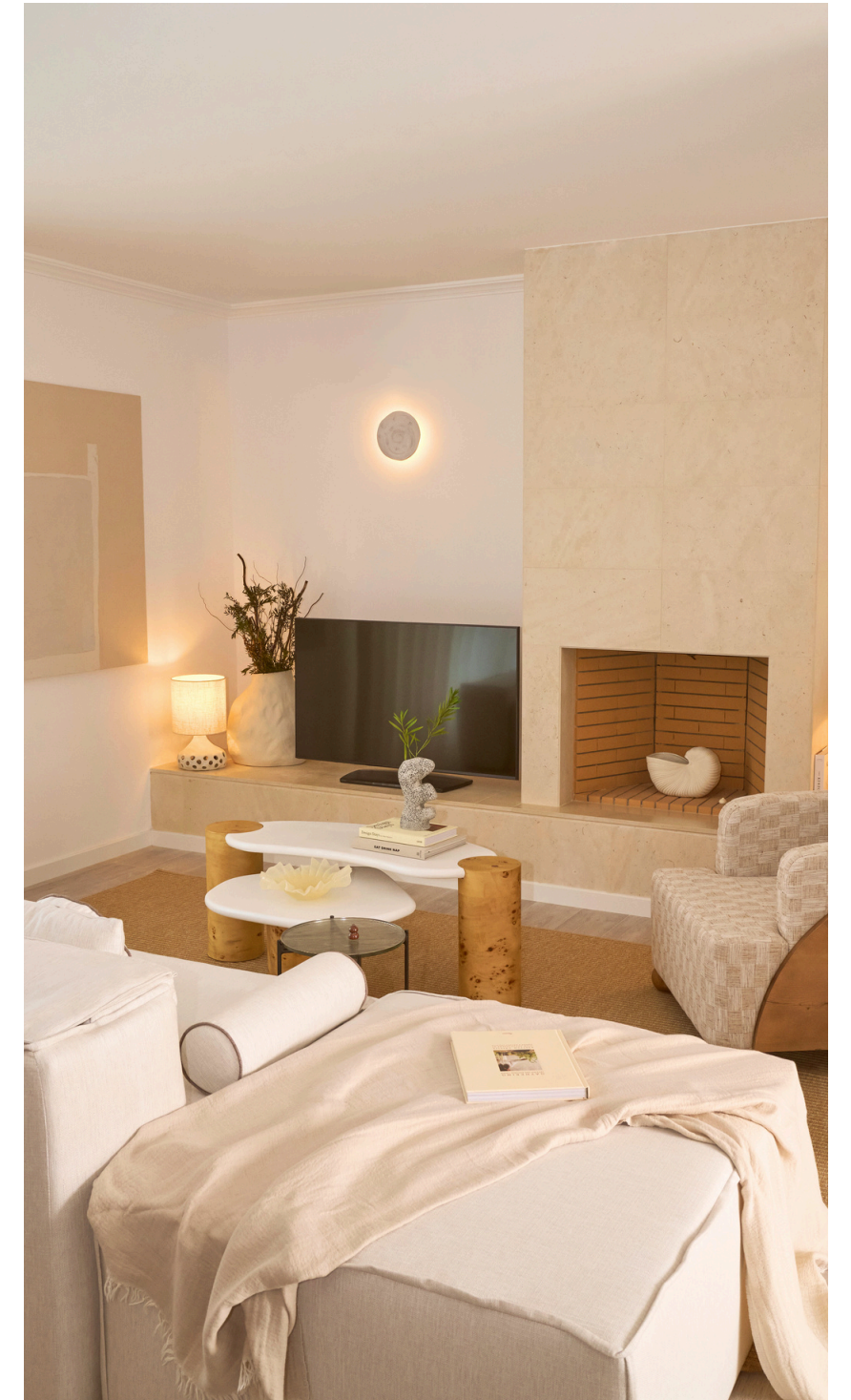




Antes



Depois





Antes



Depois





Antes



Depois





Antes



Depois





V I D A

HOSPITALITY GROWTH FUND

Você tem alguma dúvida?



email: ir@vida-cap.com

whatsapp: +351 914 368 116