



**TERRÉSENS**  
PROPRIÉTÉS



# CARVALHAL

Herdade Da Comporta • PORTUGAL 

#LA RÉSERVE #RÉSIDENCE HÔTELIÈRE #MAISONS DE PÊCHEURS #VILLAS DE PRESTIGE



Résidence hôtelière



Maisons de pêcheurs



Villas de prestige

La destination hippie chic du Portugal !

## LOCALISATION



**LA RÉSERVE**  
Loteamento C14  
Alameda das Praias  
7570-779 Carvalhal GDL

Carvalhal se situe à 1h de Lisbonne par la route ou par le ferry !

### EN AVION



L'aéroport de Lisbonne c'est 92 vols réguliers dont 61 provenant de l'Europe. Il est l'un des plus grands aéroports d'Europe du Sud, il possède deux pistes principales et continue de se développer.

### EN VOITURE



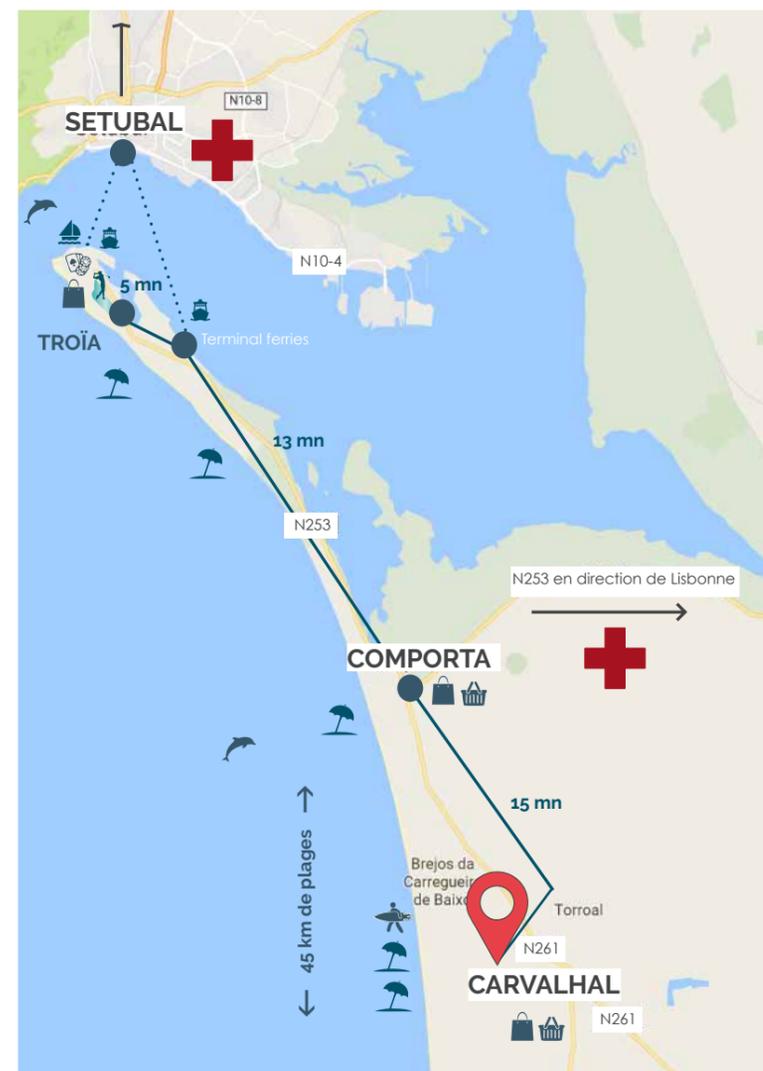
- ▶ Prendre l'avenue Santos E Castro puis la sortie IP7 / Eixo Norte Sul
- ▶ IC17 en direction de Cril / A1-Norte / A12-Sul
- ▶ IP1 et prendre la sortie "Alcàcer Do Sal" puis IC1 "Alcàcer Do Sal Algarve"
- ▶ N253 / R253 puis la N261 / R261
- ▶ Arrivée dans Carvalhal.

### EN FERRY

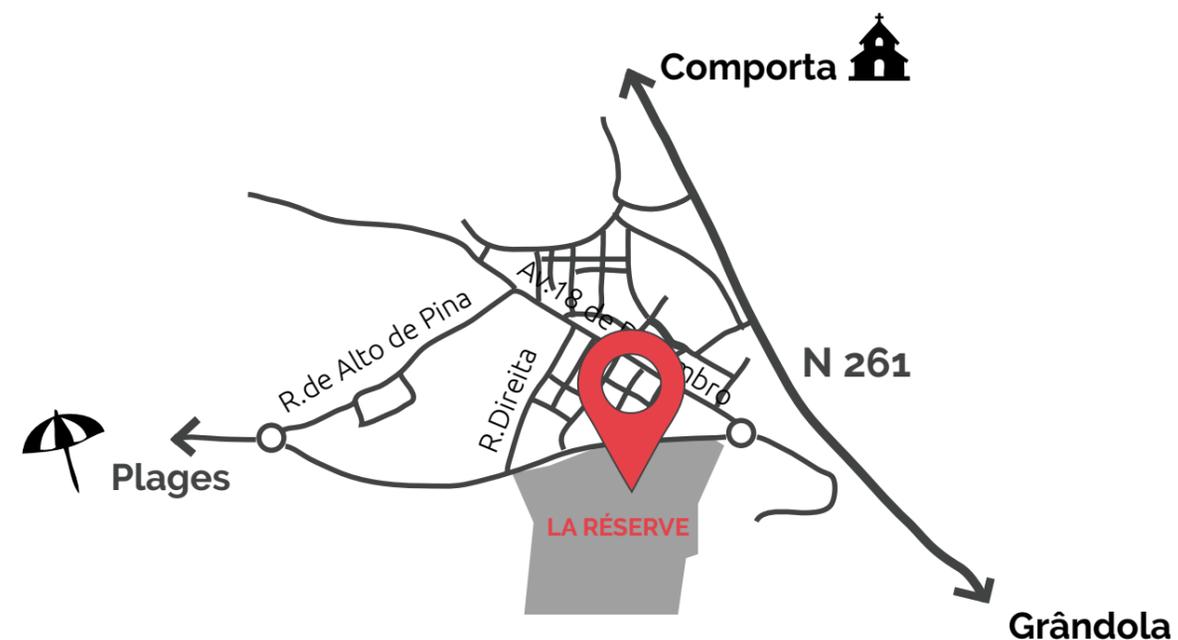


- ▶ Prendre l'avenue Santos E Castro puis la sortie IP7 / Eixo Norte Sul.
- ▶ E1 direction : A1- Norte A12- SUL PONTE VASCO DE GAMA
- ▶ IC17 en direction de Cril / A1-Norte / A12-Sul
- ▶ IP1 et prendre la sortie en direction de : Setubal, Lisboa, Almada, Palmela
- ▶ A12 SETUBAL, sortez de l'autoroute, entrez dans Sétubal.
- ▶ Accès ferry : Setúbal-Santa Maria da Graça, Avenida Jaime Rebelo : 20mn de traversée
- ▶ Direction Setubal, suivre N253-1 et N261
- ▶ Suivre Carvalhal.

## LISBONNE



- FERRY / BAC
- MARINA
- PLAGES
- CASINO
- SURF
- DAUPHINS
- SHOPPING
- SUPÉRETTE
- HÔPITAL



# POURQUOI TERRÉSENS S'INVESTIT AU PORTUGAL ?



Le groupe Terrésens a choisi cette destination grâce à 3 indicateurs prépondérants en immobilier de loisirs, signes d'une conjoncture intéressante.



**CROISSANCE ÉCONOMIQUE FULGURANTE**



**PRIX DE L'IMMOBILIER ATTRACTIF**



**DÉVELOPPEMENT TRÈS IMPORTANT DANS LE SECTEUR TOURISTIQUE**

- Le nombre de touristes au Portugal a atteint le chiffre record de **24 millions de visiteurs en 2019**.
- En quatre ans, le nombre de Français installés au Portugal a plus que quintuplé pour atteindre le chiffre de **50.000 RÉSIDENTS FRANÇAIS** au Portugal. *Sources Figaro*
- Lisbonne est actuellement **2,5 FOIS MOINS CHÈRE** que Paris. *Source Capitale*
- En octobre 2019 le Portugal a reçu le prix de "**Destination touristique accessible 2019**" donné par l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT).
- Le Portugal c'est 3.000 heures de soleil par an, un climat doux en toutes saisons et 850 kilomètres de littoral, des hôtels de charme et un environnement préservé qui séduisent les touristes  
*Source Capitale*



## LA PRESSE EN PARLE !

- Boursier.com, en mai 2017 : Immobilier : le Portugal garde le vent en poupe
- Les Echos, en mai 2017 : Le Portugal a enregistré au premier trimestre une croissance annuelle de 2,8%, la plus forte depuis 10 ans. Les atouts du Portugal séduisent de nouveaux investisseurs après des années de réformes, le pays s'affirme comme une destination sûre et compétitive.
- Le Figaro, septembre 2017 : Portugal, un succès fou !  
Le Portugal est devenu, en quelques années, l'une des destinations préférées des Français, retraités, actifs, expatriés ou investisseurs. Une fiscalité attractive, un secteur touristique qui explose, le Portugal connaît un engouement sans précédent.
- Le Figaro, mai 2018 : Portugal, une belle montée en gamme  
Un marché qui progresse fortement dans la péninsule, où les prix de l'immobilier de prestige restent attractifs et la fiscalité avantageuse.

**➔ CES INDICATEURS MONTRENT QU'INVESTIR AU PORTUGAL EST SIGNÉ D'UN PLACEMENT FRUCTUEUX**

2<sup>ème</sup> PLUS BELLE  
VILLE D'EUROPE !

À SEULEMENT 1H  
DE LA RÉSERVE

1 - 21.2 millions de touristes en 2017 dont 3.2 millions de français

2 - Le nombre de touristes a augmenté de plus de 60% en 4 ans

3 - Le pays a reçu le prix « Destination touristique accessible 2019 » de l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMC), devenant ainsi le premier pays à recevoir ce titre.



Capitale la plus à l'ouest de l'Europe, Lisbonne, la plus grande ville du Portugal, est peuplée d'un peu plus de 800 000 lisboètes.

À Lisboa, nom portugais de la ville, les quartiers se suivent mais ne se ressemblent pas. De la très récente tour Vasco de Gama à la célèbre tour de Belém, Lisbonne transcende les âges avec une harmonie particulière. Surnommée la ville aux 7 collines, Lisbonne bénéficie d'une topographie atypique qui permet d'avoir de nombreux points de vue sur l'ensemble de la ville. De cette magnifique cité, connue pour ses sols pavés qui embellissent chacune de ses ruelles, se dégage une ambiance très agréable et se balader en son sein, seul, à deux, entre amis ou en famille, est une expérience véritablement idyllique.

C'est une ville qui arrive à mélanger traditions, patrimoine, modernisme et mentalité progressive ! Lisbonne dispose d'une histoire riche et variée, d'une vie nocturne trépidante, et d'un excellent climat tout au long de l'année... Une ville qui déborde d'activités et d'attractions touristiques.

# ÉLUE DESTINATION À VISITER PAR LE NEW-YORK TIMES EN 2017 !

## COMPORTA, LA DESTINATION HIPPIE CHIC ENTRE PLAGES & RIZIÈRES, OU L'ÉLOGE DE LA LENTEUR !

Herdade Da Comporta, classée « réserve naturelle hautement protégée » s'étend sur 12500 hectares et comprend 7 hameaux : Pego, Carvalhal, Brejos, Torre, Possanco, Carrasqueira et Comporta.

Située à une heure de Lisbonne, la terre sauvage de Comporta est considérée comme le repère de l'intelligentsia lisboète. Calme et sérénité sont les maîtres mots pour qualifier ce havre de paix entouré de rizières, de dunes et de pinèdes.

En bordure d'océan, les plages sauvages, les dunes naturelles et la faune conservée, dépayseront vos sens pour vous promettre douceur de vivre, traditions et simplicité. Les villages de Comporta ou de Carvalhal ont su conserver leurs traditions et leur authenticité, simples et modernes à la fois !

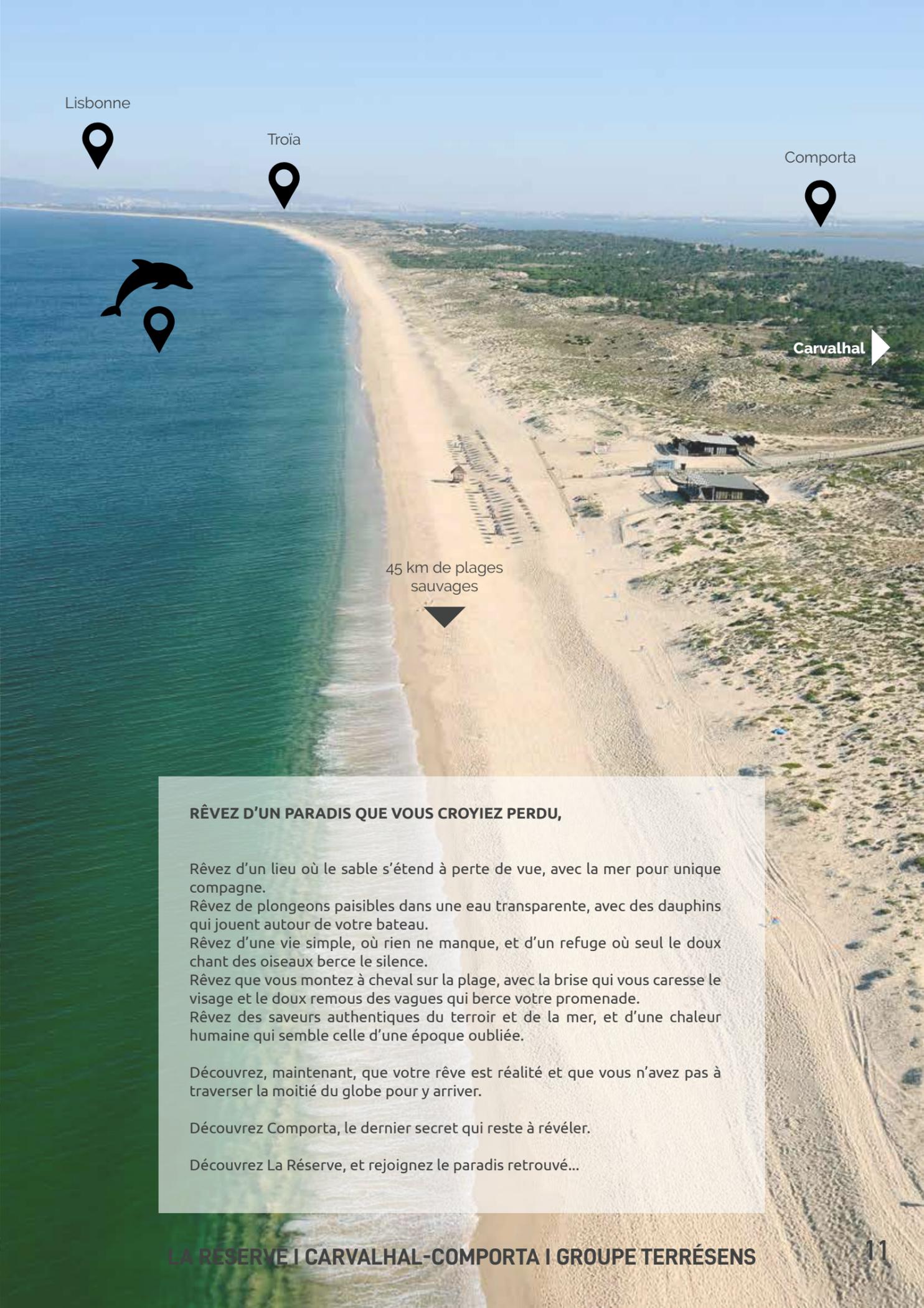
PHOTO



## ENTRE RIZIÈRES & MER !



La Réserve se situe à l'entrée du village de Carvalhal, à 100 mètres des commerces de proximité : pharmacie, banque, presse internationale, locations de voitures ou de vélos, supermarchés avec articles de plage, restaurants typiques ou pizzeria. Un ensemble de commodités accessibles à pieds et à vélo !



Lisbonne



Troia



Comporta



Carvalhal



45 km de plages sauvages



### RÊVEZ D'UN PARADIS QUE VOUS CROYIEZ PERDU,

Rêvez d'un lieu où le sable s'étend à perte de vue, avec la mer pour unique compagne.

Rêvez de plongeurs paisibles dans une eau transparente, avec des dauphins qui jouent autour de votre bateau.

Rêvez d'une vie simple, où rien ne manque, et d'un refuge où seul le doux chant des oiseaux berce le silence.

Rêvez que vous montez à cheval sur la plage, avec la brise qui vous caresse le visage et le doux remous des vagues qui berce votre promenade.

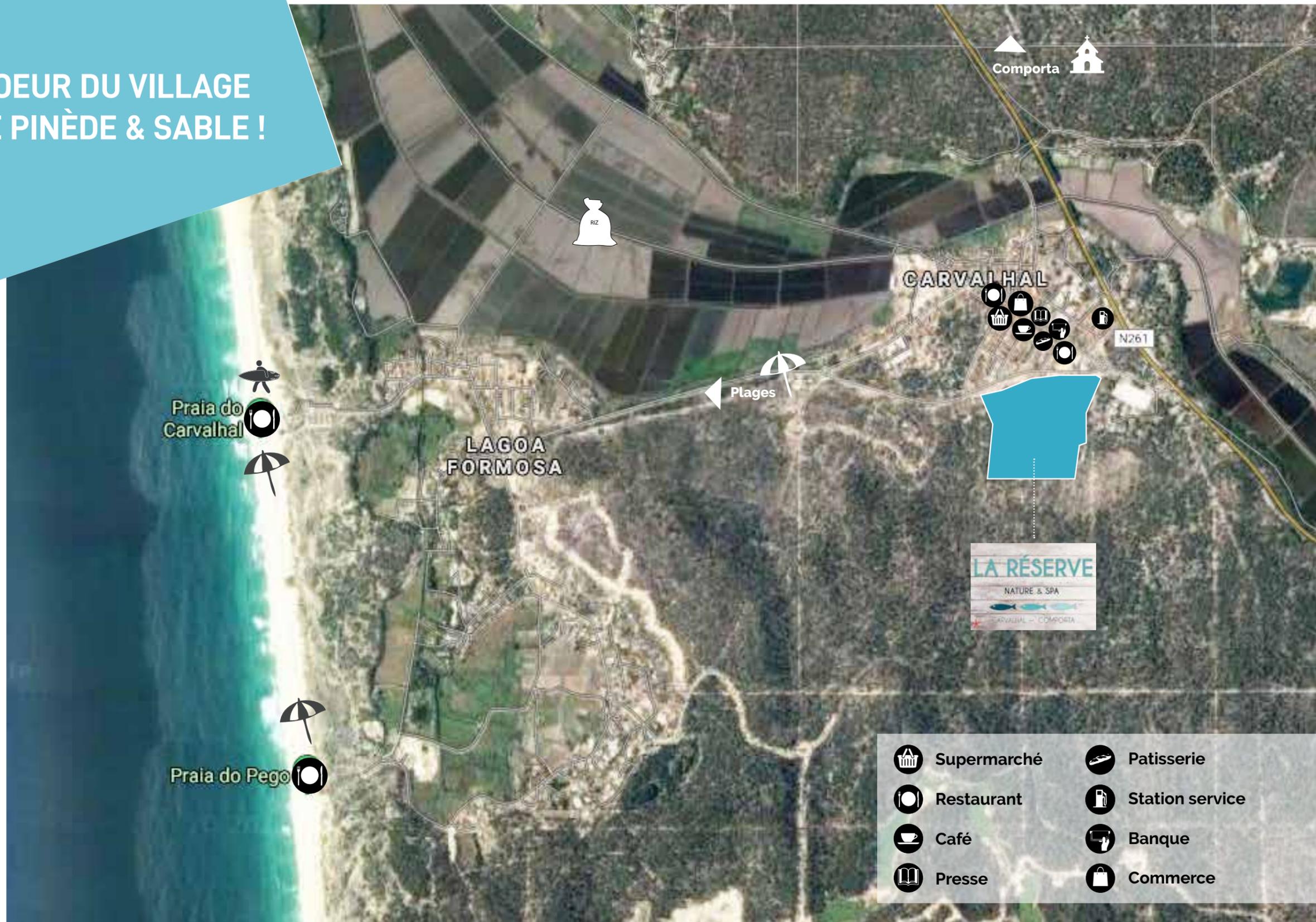
Rêvez des saveurs authentiques du terroir et de la mer, et d'une chaleur humaine qui semble celle d'une époque oubliée.

Découvrez, maintenant, que votre rêve est réalité et que vous n'avez pas à traverser la moitié du globe pour y arriver.

Découvrez Comporta, le dernier secret qui reste à révéler.

Découvrez La Réserve, et rejoignez le paradis retrouvé...

AU COEUR DU VILLAGE  
ENTRE PINÈDE & SABLE !



# 10 HECTARES DE DUNES PRÉSERVÉES POUR ACCUEILLIR QUELQUES PRIVILÉGIÉS !

## • LA RÉSIDENCE HÔTELIÈRE

**SOLD OUT**

« Dédiee aux investisseurs soucieux de capitaliser sans souci »

T3 hôtelier \*  
 Secables ou divisibles en T1 + T2 de 64 m<sup>2</sup>  
 56 lots  
 Exploitation en 2 chambres ou suite (selon besoin)  
 Occupation par le propriétaire de toute ou partie de l'appartement

## • LE VILLAGE DE PÊCHEURS

« Dédie à ceux qui souhaitent conjuguer investissement et plaisir »

82 lots  
 T3 (15 lots) : A partir de 89 m<sup>2</sup>  
 T4 (35 lots) : À partir de 119 m<sup>2</sup>  
 T5 (32 lots) : À partir de 149 m<sup>2</sup>

Certains T3, et l'ensemble des T4 et T5 proposent un bassin d'agrément. L'ensemble des appartements dispose de suite parentale avec salle de bains privative mais aussi des jardins et / ou patios de 200 à 700 m<sup>2</sup>.

## • LES VILLAS DE PRESTIGE

« L'investissement patrimonial par excellence pour en profiter en toute liberté. »

Villas T5 et T6  
 24 lots de 158 à 256 m<sup>2</sup>.  
 Jardin privatif et végétalisé de 1000 à 2000 m<sup>2</sup>  
 Piscine avec jacuzzi.  
 Brasero.

Possibilité de regrouper 2 lots



Construction par lots



TRANCHE 1



LA RÉSIDENCE HÔTELIÈRE

TRANCHE 2

TRANCHE 3



LE VILLAGE DES PÊCHEURS



LES VILLAS D'EXCEPTION



ACCUEIL



ESPACE BIEN-ÊTRE



RESTAURANT



PISCINE

TRANCHE 1

**SOLD OUT**

TRANCHE 2

TRANCHE 3

# REDÉCOUVREZ LA LIBERTÉ ! BIENVENUE CHEZ VOUS



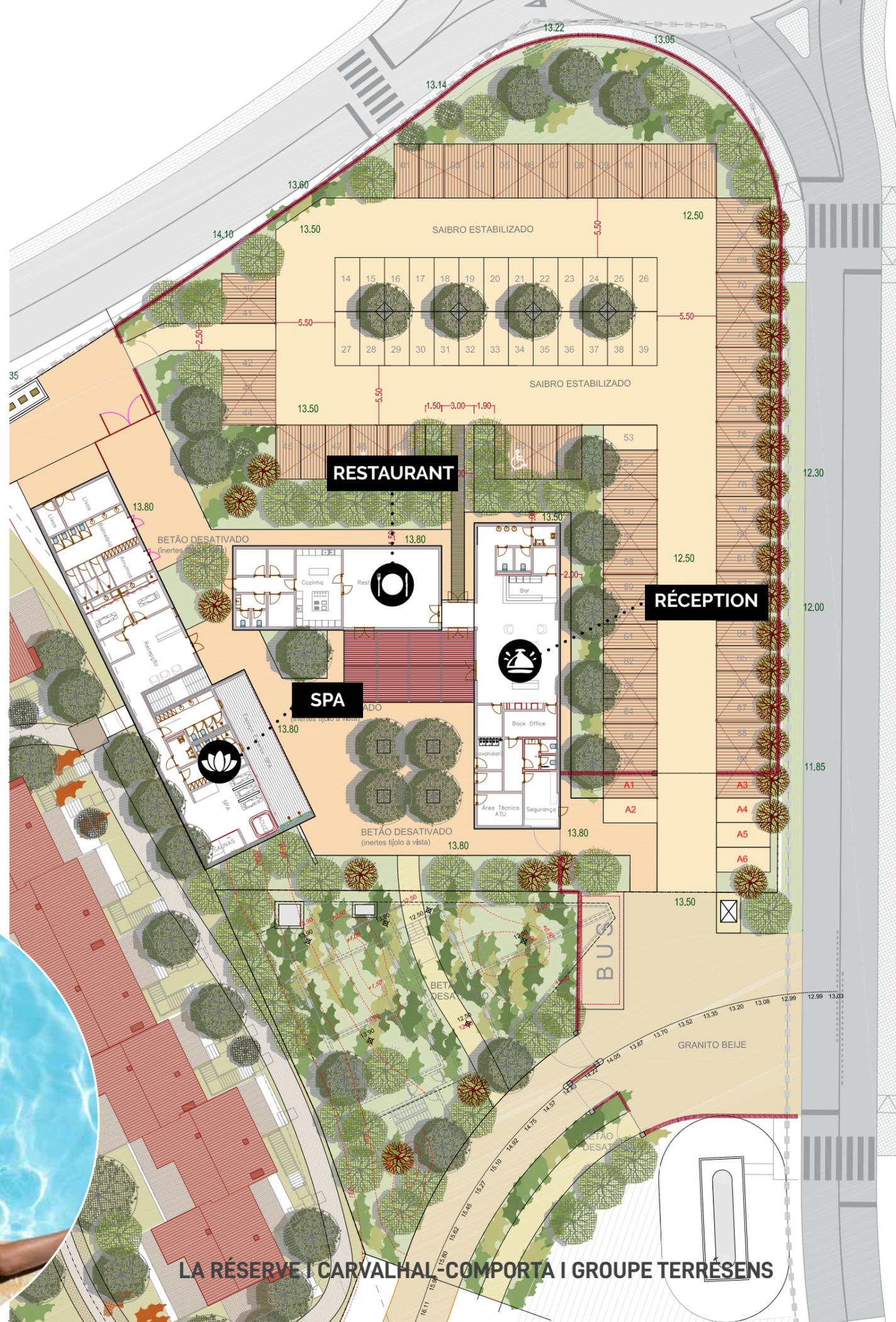
Pour faire de vos séjours des moments d'exception et de détente, des espaces communs ont été imaginés. Dunes naturelles, jardins verdoyants à perte de vue, vous avez trouvé votre coin de paradis et vos enfants aussi.

Dès l'accueil de la résidence, votre concierge se tiendra à votre disposition, chaque jour, pour réaliser vos moindres demandes : locations de voitures, baby-sitter, réservations d'activités ...

Pour ceux qui souhaitent prendre le temps, ils pourront se relaxer dans l'espace bien-être de la résidence : sauna, hammam, cabine de soins avec massage à la demande.

Au cœur du domaine, chaque résident profitera de la piscine paysagère et de ses baignades pour des moments de calme.

Selon vos envies, vous pourrez vous retrouver le soir pour une partie de pétanque entre amis et partager ensuite de délicieux poissons grillés dans le restaurant de la résidence.









## Des surfaces optimisées pour investir durablement



Le resort dispose d'une résidence hôtelière dotée de 56 appartements de type T3 hôtelier, qui se compose d'un studio et d'un T2 reliés par un un sas d'entrée.

Fonctionnels et lumineux, les appartements peuvent être vendus meublés et équipés.





## L'ESPRIT D'UN VRAI VILLAGE



Découvrez l'ambiance authentique et chic de Comporta à travers les 82 maisons de village. Façades bleues et blanches, petites allées, cette partie du resort vous plongera dans les ruelles typiques de Comporta.

Du T3 au T5, les maisons de village à la décoration soignée, disposent de tout le confort nécessaire pour passer d'agréables moments. Jardins paysagers avec bassin d'agrément pour certains, grandes terrasses avec bassin sur le toit pour d'autres, tout est réuni pour profiter du soleil et du calme de La Réserve.





LE STYLE «MADE IN»  
COMPORTA !



\* La représentation des prestations extérieures & intérieures est indicative, se référer à la notice descriptive.  
Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelle.\*



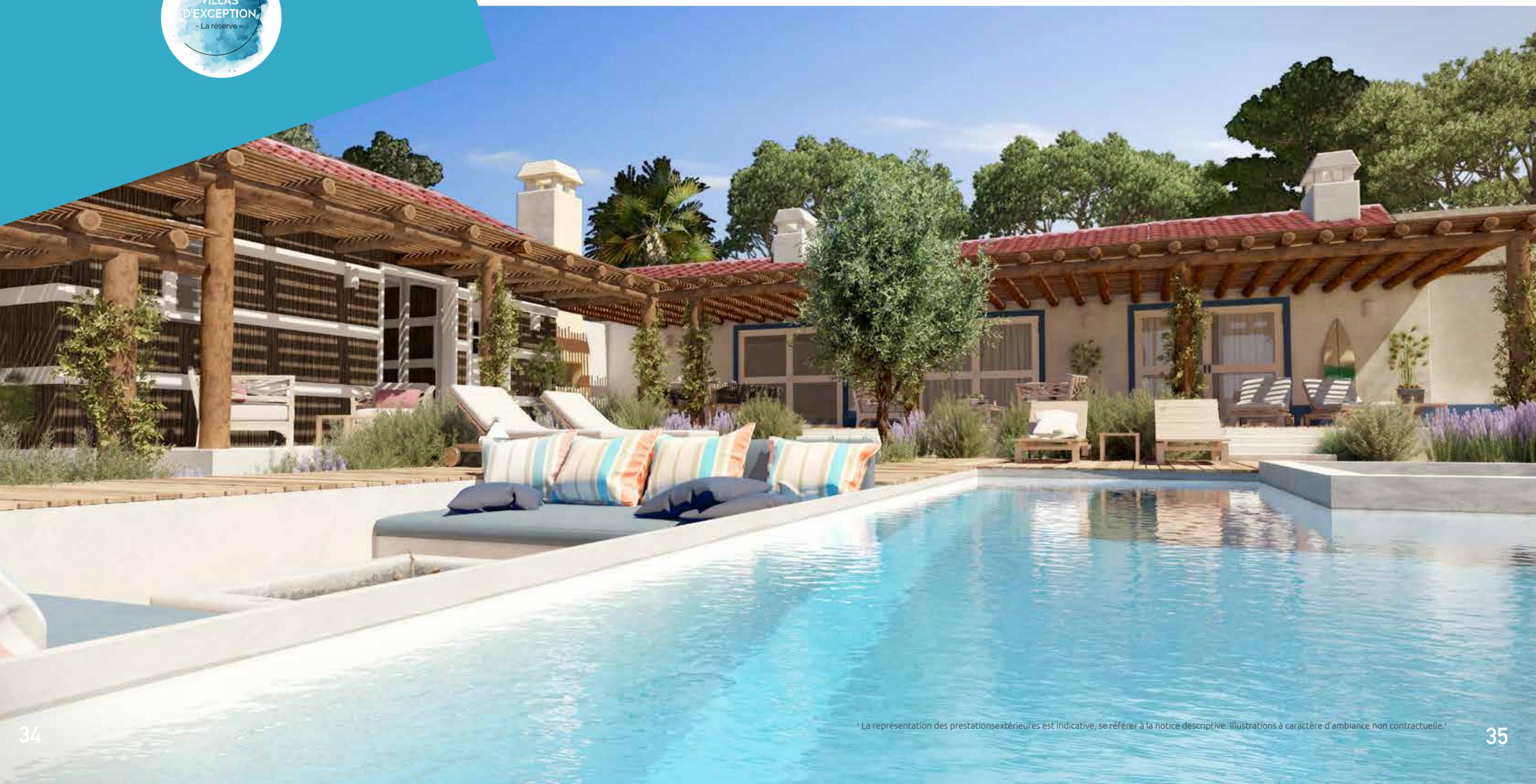
## CALME, PRESTIGE & AUTHENTICITÉ !



Authentiques et prestigieuses, les 24 villas de La Réserve sont un petit coin de paradis pour des vacances sereines.

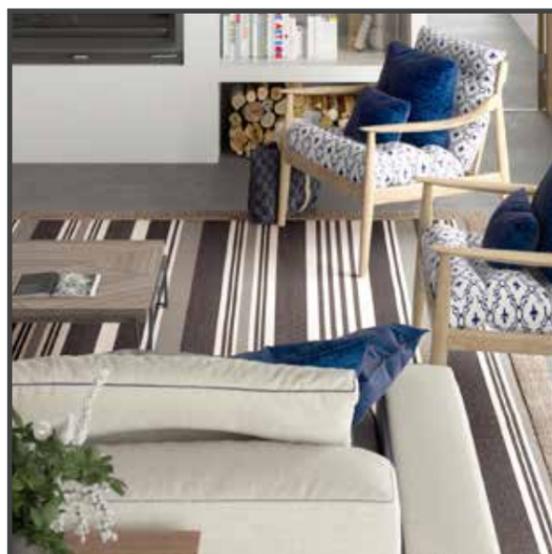
Toutes les villas s'ouvrent sur de magnifiques jardins paysagers avec une vue sur les dunes naturelles et les pins. Les jardins bénéficient de grandes terrasses et d'un coin avec piscine pour se relaxer. Au milieu du jardin, vous trouverez un brasero pour vous retrouver en famille ou entre amis pendant vos longues soirées d'été. Les jardins ont été conçus pour que la nature constitue la toile de fond d'un paysage qu'on ne se lasse jamais de contempler.

L'intérieur des villas offre confort absolu et générosité des espaces. Luxueuses et lumineuses, les pièces à vivre vous promettent confort et fonctionnalité.









\* La représentation des prestations extérieures & intérieures est indicative, se référer à la notice descriptive.  
Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelle.\*



# UN ENVIRONNEMENT SOIGNÉ & NATUREL



## LE MOT DE L'ARCHITECTE

Pour créer La Réserve, nous avons réuni tous les éléments architecturaux propres à la région. L'idée était de conserver le caractère unique du lieu.

Bâtiments blancs et bleus qui rappellent le village de Comporta, villas aux murs blancs et toit en chaume, des jardins paysagers avec un bassin et un brasero...

Tout a été pensé pour faire de ce lieu un endroit serein et dépaysant.



## LE MOT DE LA DÉCORATRICE

Comporta rime avec simplicité et complexité. Son style lui est propre, c'est à la fois bohème et sophistiqué. Pour décorer les appartements, maisons et villas, nous utiliserons les matériaux de la région, de façon traditionnelle ou réinterprétée.

La décoration alliera authentique et chic.



## LE MOT DE LA PAYSAGISTE

Les jardins occupent une place prépondérante à Comporta. La limite entre intérieur et extérieur est infime. La journée, on profite d'une piscine rafraichissante, le soir, on s'y retrouve à la lumière des bougies pour dîner.

Les jardins de La Réserve seront ensablés, avec une végétation indigène, des arômes intenses et des couleurs sereines où l'on se promène pieds nus sur des trottoirs en bois étroits.



\* La représentation des prestations extérieures & intérieures est indicative, se référer à la notice descriptive. Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelle.\*

## DES FORMULES SIMPLES & DOUCES



Le propriétaire conserve la possibilité d'acheter son bien pour en faire :

- **SA RÉSIDENCE PRINCIPALE**
- **SA RÉSIDENCE SECONDAIRE** avec ou non l'assistance de son concierge Terrésens Hôtels & Résidences



### • FORMULE INVEST

Un loyer en numéraire correspondant à 5% de rentabilité sur votre investissement immobilier + mobilier.  
Un séjour d'une semaine non consécutive, mais renouvelable toute l'année, sous réserve que l'appartement soit libre (J-5 en THS et HS, J-10 en MS, J-15 en BS).  
Toutes les charges liées à l'appartement sont payées par l'exploitant (sauf la taxe foncière).

Cette formule s'applique uniquement aux lots de la résidence hôtelière.



### • FORMULE FREE

Un loyer au réel selon les locations effectuées, soit 70% du chiffre d'affaires locatif réalisé.

Le propriétaire indique au gestionnaire les périodes qu'il souhaite laisser à la location. Il peut occuper son bien jusqu'à 7 mois dans l'année soit 210 jours (résidence principale possible).  
Toutes les charges (y compris la taxe foncière) sont à la charge du propriétaire.

Filiale du groupe Terrésens, Terrésens Hôtels & Résidences gère pour le compte de propriétaires, qui le souhaitent, des biens d'exception à la mer et à la montagne, tout en leur proposant un service de conciergerie avant et pendant leur séjour.

Terrésens Hôtels & Résidences sélectionne des destinations de **premier ordre avec un emplacement stratégique** (centre-station, skis aux pieds, vue mer...) pour pérenniser le remplissage de chacun des biens confiés à la gestion.

Ses équipes veillent au bon fonctionnement, en passant par le ménage, l'entretien et le suivi technique des appartements et des parties communes.

Une structure commerciale dédiée, développe la vente de séjours, en s'appuyant sur des spécialistes européens des vacances mer et montagne afin de louer les appartements des propriétaires.

### LA CONCIERGERIE TERRÉSENS HÔTELS & RÉSIDENCES

Pour un séjour de rêve sans contrainte, la carte vous donne accès à différents services de conciergerie pour vous et l'ensemble de vos proches\*.

Pour toutes vos demandes personnalisées votre concierge se tient à votre disposition.  
Sur demande et auprès de votre conseiller, d'autres solutions de gestion locative et études personnalisées sont possible.

\* Carte offerte les 3 premières années dans le cadre de la signature d'un bail commercial avec Terrésens Hôtels & Résidences



## Deux professionnels pour la construction & la gestion !



### • CONCEVOIR ET CONSTRUIRE

Notre Groupe intervient dès la détection d'un foncier. Après une étude réalisée par notre service développement, nous sélectionnons rigoureusement les emplacements. Ce choix est capital puisqu'il est gage du meilleur investissement : « L'emplacement, l'emplacement et encore l'emplacement » telle est notre devise.

Nous validons ensuite les étapes suivantes : les études de marché immobilier, le benchmark mais également la conception du projet avec les architectes, ainsi que les analyses locatives de notre service de gestion. Pour la construction des résidences, nous intervenons en tant que promoteur/co-promoteur immobilier, ou encore en assistant maîtrise d'ouvrage.

### • COMMERCIALISER ET CONSEILLER

Immoé, filiale du groupe TERRÉSENS, commercialise les biens immobiliers (appartements, chalets, villas...) afin de limiter les intermédiaires. Nous opérons avec notre propre réseau de consultants en France et à l'international.

### • GÉRER

Notre équipe de gestion étudie, sélectionne et valide, en toute indépendance, les futurs programmes immobiliers afin de garantir une gestion pérenne et sans-souci. Elles assurent la surveillance, le suivi technique et la gestion locative des appartements des propriétaires, qui ont décidé de mettre en location via Terrésens Hôtels et Résidences.

**SPÉCIALISTE DE L'IMMOBILIER DE LOISIRS MER & MONTAGNE !**



### PRÉSENTATION DU GROUPE

Holding patrimoniale aux fonds propres de 371 M€ propriété de M. Eric KLEBOTH et sa famille, regroupant plusieurs sociétés détenues directement ou indirectement intervenant dans des domaines variés tels que :

- L'immobilier au sens très large :
  - o La gestion de plusieurs foncières
  - o La détention d'immeubles de prestige à Paris.
- La gestion privée d'actifs financiers pour compte de tiers au travers de sa filiale TAURUS GESTION PRIVEE qui bénéficie, à ce titre, d'un agrément de l'Autorité des Marchés Financier.
- Le courtage en assurance au travers de sa filiale ZENFIN.
- L'activité de Private Equity pour son compte propre.
- La détention et la gestion de foncières agricoles et forestiers répartis en France.

En octobre 2018, la société a vendu la partie de son activité liée à la distribution, l'enseigne BABOU : leader dans la distribution et le discount. Le groupe s'était développé avec cette enseigne. Cette dernière comptait 95 magasins en France.

Historiquement l'activité immobilière a été développée au travers de sa foncière qui avait en charge l'acquisition ou la construction de locaux commerciaux en France afin d'y héberger, entre autres, des magasins BABOU. Cette foncière, créée en 1997 a construit environ 115.000 m<sup>2</sup> (sur les 200.000 m<sup>2</sup> dont elle était propriétaire à fin 2015) répartis sur 17 sites (hors acquisitions ou acquisitions en VEFA). Ces constructions ont été pilotées par la société directement en relation avec nos architectes / maîtres d'œuvres et traités en lots séparés. Les derniers locaux ont été livrés en mars 2013.

Le groupe a également construit, à Cournon d'Auvergne (63), en 2007 /2008 son siège social et son entrepôt d'une surface globale de 53.943 m<sup>2</sup>.

Depuis 2010, le groupe a également réalisé 3 opérations de marchand de biens à Neuilly sur Seine et Paris. Ces cessions ont porté principalement sur des immeubles haussmanniens d'une surface globale d'environ 4.230 m<sup>2</sup>. Parallèlement et depuis 2010, une deuxième foncière de locaux commerciaux a été créée. Cette dernière a construit 21.600 m<sup>2</sup> sur 4 sites (hors acquisitions en VEFA).

En complément de ces activités traditionnelles de locaux commerciaux, PIM PARTICIPATIONS a développé, depuis début 2016, une activité de promotion / co promotion immobilière

### ORGANISATION DU GROUPE AUTOUR DE SES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

A cet effet, le groupe LA PACAUDIERE s'est structuré tant par le recrutement en interne d'un directeur immobilier que par la mise en place de partenariats privilégiés avec des conseils externes spécialisés : avocats, notaires, architectes, maîtres d'œuvres, assistants à la maîtrise d'ouvrage.

Bien évidemment, le groupe LA PACAUDIERE capitalise également sur ses filiales d'assurance (ZENFIN) et de gestion privée (TAURUS GESTION PRIVEE).

**NOM DE L'OPÉRATION :**

La Réserve

**ADRESSE DE L'OPÉRATION :**

Loteamento C14 - Alameda das Praias  
7570-779 Carvalhal GDL

**TYPE D'OPÉRATION :**

Copropriété Résidentielle de Tourisme

**LOGEMENTS :**

Appartements, maisons de village, villas

**PRESTATIONS :**

Accueil, restaurant, espace bien-être, piscine

**PROMOTEUR :**

Terrésens

**GESTIONNAIRE :**

Terrésens Hôtels & Résidences

Retrouvez l'ensemble de nos programmess sur [www.terresens.com](http://www.terresens.com)

Retrouvez nos offres locatives sur [www.terresens-msh.com](http://www.terresens-msh.com)

Rejoignez notre groupe sur les réseaux sociaux



LYON Siège  
19 bis,  
Place Tolozan  
69001

Parking Parc Opéra

SAS AU CAPITAL DE 3 500 000€  
RCS Lyon 501 580 211

☎+33 (0)4 72 14 07 14



**TERRÉSENS**  
PROPRIÉTÉS

[www.terresens.com](http://www.terresens.com)

LYON - PARIS - LE BOURGET DU LAC - GENÈVE - LONDRES - LUXEMBOURG - LISBONNE



Conception / rédaction :  
Service communication Terrésens  
Illustrations laissées à la libre  
interprétation de son auteur  
Crédits photos :  
©istock, ©fotolia, ©Google,

Le 12.03.2021