



# ALTER DO CHÃO DOSSIER DO INVESTIDOR

*ALTER DO CHÃO INVESTOR DOSSIER*

*Turismo • Turismo equestre • Agroalimentar • Ciência • Tecnologia  
• Adjacência Aeronáutica • Património cultural*

*Tourism • Equestrian tourism • Agrifood • Science • Technology • Aeronautical adjacency • Cultural heritage*

**Portugal Nação Global | CCB | 29-30 abril 2026**

*Portugal Global Nation | CCB | 29–30 April 2026*



Município de Alter do Chão em articulação com a CIMAA  
Plataforma territorial de captação de investimento

*Municipality of Alter do Chão in coordination with CIMAA  
Territorial platform for investment attraction*





## PT

Parte I - Português (slides 3 - 22)

Parte II - Inglês (slides 23 - 43)

## EN

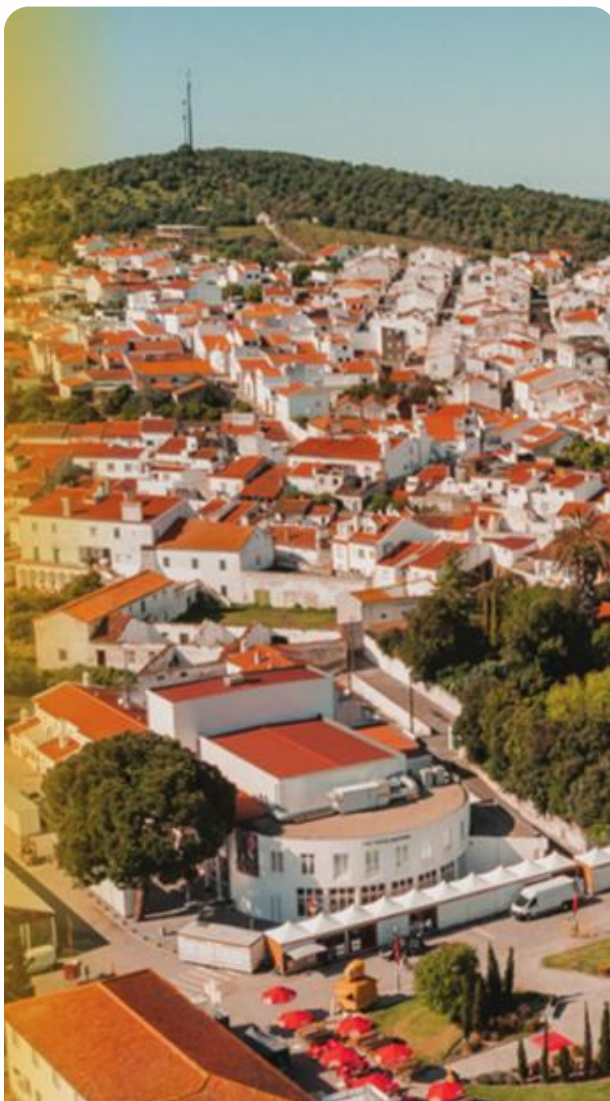
Part I - Portuguese (slides 3 - 22)

Part II - English (slides 23 - 43)



# Porquê Alter do Chão, agora

Território boutique com ativos raros, plataforma de execução e janela de entrada favorável.



**33 070**

**Procura turística**

Dormidas em 2024; +146,6% face a 2019.

**1748 • 800 ha**

**Ativo equestre único**

Coudelaria de alter real: património, treino, turismo e ciência no mesmo campus.

**3 145 ha**

**Efeito Pisão em Alter**

Parcela dominante da rede secundária de rega.

**25 lotes • 239 454 m<sup>2</sup>**

**Solo industrial listável**

Lotes disponíveis na matriz mar/2026 da zona industrial de Alter do Chão.

**33 min / 40 km**

**Adjacência aeronáutica**

Proximidade funcional a Ponte De Sor.

**3 222**

**Sinais recentes de estabilização demográfica**

+91 residentes face a 2021 e saldo migratório positivo.

## **Janela 2026 - 2027**

Turismo em crescimento, execução do Pisão, reforço científico em curso e palco internacional no Portugal Nação Global criam uma janela de entrada particularmente favorável.

## **O que torna Alter diferente**

O valor não está no volume; está na combinação, rara em Portugal, entre cavalo, património, água, ciência aplicada e custos de instalação disciplinados.

## **Enquadramento investidor**

Projetos com melhor enquadramento inicial: turismo equestre premium, agroalimentar irrigado, bem-estar animal, nutrição equina, serviços técnicos e pilotos de tecnologia territorial.

**➤ Entrar cedo permite capturar valorização antes da plena maturação da água, da nova oferta e do pipeline de captação.**



# Alter do Chão em números

Território boutique com ativos raros, visibilidade externa e catalisadores em execução.

**3 222**

Residentes em 2024

**2,9%**

Crescimento 2021-2024

+91 residentes; saldo migratório +236.  
Recuperação recente num território historicamente de baixa densidade

**8,9**

Hab./Km<sup>2</sup>

362,07 km<sup>2</sup> de área municipal.

**376**

Empresas ativas  
2024

**€1 103**

Ganho médio mensal  
2024

**€452/m<sup>2</sup>**

Habitação existente  
Venda mediana em 2024.

**315**

Camas turísticas  
2024

**33 070**

Dormidas turísticas  
2024

## Enquadramento de investimento

Baixa pressão urbana, estrutura fundiária compatível com projetos de maior intensidade territorial e crescimento turístico suficiente para validar uma tese de nicho premium.

## Indicadores com maior relevância para decisão

- +146,6% dormidas vs. 2019
- +194 camas turísticas vs. 2019
- >75% do território com uso agrícola
- Custo de habitação abaixo dos grandes centros

## Síntese

Alter combina:

- Acessibilidade regional suficiente
- Base agrícola com upgrade hídrico
- Plataforma industrial disponível
- Ativo equestre distintivo
- Enquadramento de cluster para turismo, ciência e serviços especializados





# Localização estratégica e conectividade

Acessos suficientes para turismo, agroindústria, operações técnicas e pilotos de base experimental.



- IC13/IP2/A23 e A6 reforçam a ligação regional e transfronteiriça;
- Chança e Crato asseguram acesso funcional à ferrovia

## Estação do Crato

18,4 km | 19 min

## Aeroporto de Lisboa

194 km | 2h06

## Leitura operacional

A escala territorial permite servir turismo, agroindústria, serviços técnicos, ensaio de soluções rurais e deslocações de curta duração entre Alter do Chão e Ponte de Sor.

## Distrito / NUTS III

Portalegre  
Alto Alentejo

## Gestão territorial

Município + CIMAA

## Referência logística

Porto de Lisboa  
193 km | 2h18

## ➤ Enquadramento para o investidor

Alter tem dimensão adequada para projetos seletivos: suficientemente perto para operar, suficientemente raro para se diferenciar.



# Turismo: procura em aceleração, oferta ainda boutique

A base de procura existe; o próximo salto está nos produtos de maior valor e maior permanência.



**33 070**

Dormidas em 2024  
+146,6% face a 2019

**315**

Camas turísticas  
+194 face a 2019

**93,3%**

Hotelaria  
Peso da procura turística por setor

## Composição da procura

Hotelaria 93,3%

Outros 6,7%

## Sugestão de investimento

A procura concentra-se na hotelaria; isso indica margem para diversificar charme, wellness, património reabilitado e experiências de destino com ticket médio superior.

### Hospitalidade equestre premium

Estadas ligadas ao cavalo, aulas, clínicas, visitas e marca Alter Real.

### Bem-estar e estadias prolongadas em meio rural

Programas de retiro, saúde, recuperação e permanências fora da época alta.

### Gastronomia, vinho, cortiça e azeite

Produtos endógenos e experiências exportáveis para mercados de nicho.

### Turismo cultural e patrimonial

Equipas executivas, eventos B2B e criatividade em contexto rural distintivo. Casa do Álamo, Convento de Santo António e Feira de São Marcos reforçam a experiência de destino e a permanência. A Casa da Medusa e Alter Pedroso alargam a proposta a património arqueológico e turismo de natureza.



Âncora instalada: *Vila Galé Collection Alter Real* (4★)



ATIVO DISTINTIVO

# Cluster equestre: marca, turismo, ciência e formação

Um ecossistema difícil de replicar à escala europeia.

## Marca Alter Real

Coudelaria fundada em 1748; cerca de 800 ha e património simbólico raro.

## Saúde e genética

Hospital, reprodução, laboratório molecular e certificação.

## Talento

EPDRAC, Politécnico de Portalegre e ligação à Universidade de Évora.

## Mercado, experiência e formação

Hotelaria, visitas, aulas, eventos (exemplo: Horse Economic Forum), leilão e programas equestres. A EPDRAC reforça a ligação entre talento, prática e mercado.

➤ Em Alter do Chão, o cavalo não é apenas património: é uma plataforma económica onde convergem criação, treino, ciência, saúde veterinária, ensino, turismo e marca.



1748

**Ano de fundação**

Coudelaria de Alter



~800 ha

**Campus equestre**

Tapada do Arneiro



**Laboratório + Hospital**

**Infraestrutura científica**

Ativos permanentes no mesmo território.



**Hotel + Visitas + Formação**

**Cadeia de experiência**

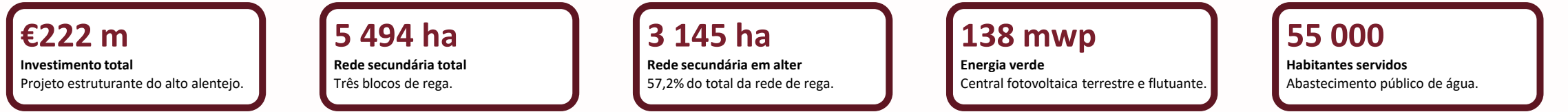
Marca, procura e qualificação na mesma geografia.





# Agroalimentar: o que muda com o Pisão

Água, energia e escala alteram a base competitiva do concelho.



**Peso de Alter do Chão na rede secundária**  
Nenhum outro município concentra uma parcela tão relevante da nova infraestrutura de água. Isso reforça a tese para produção irrigada, nutrição equina, transformação e frio regional.

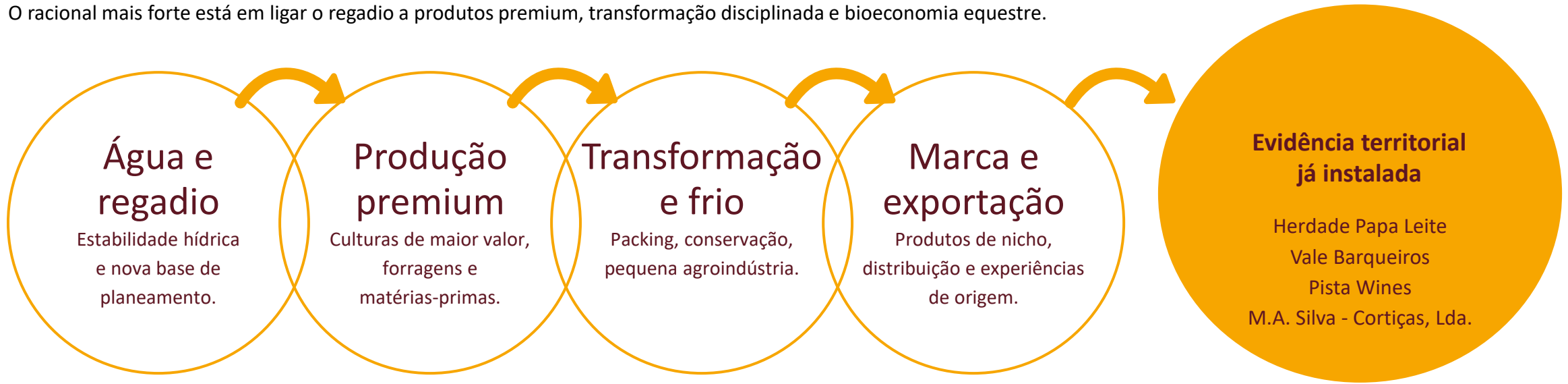


➤ Água + energia + solo disponível deslocam Alter do Chão de uma lógica de oportunidade latente para uma maior capacidade de execução.



# Agroalimentar: cadeia de valor e janelas de projeto

O racional mais forte está em ligar o regadio a produtos premium, transformação disciplinada e bioeconomia equestre.



**Quick win**

**Forragens técnicas e nutrição equina**  
Produção, mistura, ensacamento e distribuição de alimentação e suplementos para equinos, com proximidade imediata ao cluster equestre.

**Encaixe territorial**  
Sinergia direta com coudelarias, hospital, formação e turismo equestre.

**Scale-up**

**Horticultura e culturas de maior valor**  
Exploração de nichos irrigados com foco em qualidade, regularidade de abastecimento e integração com marca territorial.

**Encaixe territorial**  
Beneficia do efeito Pisão e de solo industrial para packing e apoio logístico.

**Execution**

**Packing, frio e transformação ligeira**  
Linhas de embalagem, armazenagem refrigerada e transformação agroalimentar de pequena e média escala.

**Encaixe territorial**  
Encaixa na Zona Industrial e reduz barreiras de entrada para first movers.

**Future-proof**

**Água + energia + circularidade**  
Soluções de eficiência hídrica, gestão energética, valorização de subprodutos e serviços técnicos para explorações.

**Encaixe territorial**  
Adequado a tecnologia aplicada, contratos B2B e pilotos demonstradores.

➤ Alter não competirá por volume; combinará água, nicho premium, proximidade equestre e capex disciplinado.



# Talento, ciência aplicada e formação especializada

Pipeline raro em contexto rural: ensino técnico, superior e IeD conectados ao mesmo ativo territorial. Rede educativa local com Centro Infantil, Centro Escolar, Jardim de Infância de Cunheira e escola secundária em reabilitação PRR. A rede educativa serve todas as freguesias e a EPDRAC atrai alunos de outros concelhos.



**97%**

### Empregabilidade

Licenciatura em equinicultura (fonte: observatório académico).

**180 ects**

### Licenciatura

Politécnico de Portalegre

**30 vagas**

### Capacidade anual

Oferta de equinicultura

**2025-2026**

### Janela científica ativa

Instituto Nacional de Investigação Agrária e Veterinária (INIAV)

### EPDRAC

Gestão Equina, produção agropecuária, turismo e formação prática.

### Ligação à Universidade de Évora (Polo Uévara)

Investigação, estágios, empreendedorismo e transferência de conhecimento.

### Politécnico de Portalegre

Licenciatura em Equinicultura com orientação profissionalizante.

### INIAV + Hospital

Genética, reprodução, clínica, certificação e projetos colaborativos.

### ➤ Enquadramento para o investidor

Esta base suporta turismo equestre, bem-animado, nutrição, agtech, formação internacional, estágios, residências técnicas e serviços de alto valor.



# Ciência e tecnologia: plataformas ativas e pipeline

A base científica local é aplicável, contratável e orientada para o mercado.

## Do laboratório ao serviço de mercado

### Genética e rastreabilidade

Certificação, identidade genética, controlo de filiação.

### Reprodução e clínica

Diagnóstico, reprodução, bem-estar e medicina especializada.

### Nutrição e performance

Dados aplicáveis a alimentação, saúde e gestão do efetivo.

### Formação e internacionalização

Cursos, estágios, protocolos e serviços exportáveis.

€214 435,81

#### Gentec equinos

Projeto em curso no laboratório de genética molecular de alter do chão (LGM-Alter).

2025-2026

#### Horizonte

Modernização científica e tecnológica.

**Laboratório de Genética Molecular de Alter do Chão (LGM-Alter)**

**Ativo científico territorial**  
Dentro do ecossistema equestre.

### INIAV Instituto Nacional de Investigação Agrária e Veterinária.

O Laboratório de Genética Molecular de Alter do Chão (LGM-Alter) integra o sistema oficial de genética molecular e presta serviços ao setor produtivo.

### Universidade + PACT (Parque do Alentejo de Ciência e Tecnologia)

Transferência de conhecimento, estágios, apoio a start-ups e projetos estruturantes.

### Instituto Politécnico de Portalegre

Formação ligada ao mercado equestre, turismo, produção e gestão.

### ➤ Leitura setorial

Alter do Chão pode posicionar-se como território-laboratório para bem-estar animal, genética, rastreabilidade, nutrição e tecnologias de suporte à bioeconomia equestre. Serviços, estágios e produtos podem ser contratados e testados localmente.



# Tecnologia aplicada: território-laboratório

Condições reais, custos controlados e múltiplos casos de uso num território legível.

## Base territorial

Regadio | Zona Industrial | Hospital | Coudelaria | Baixa Densidade

## Camada de validação

Campos Piloto | Ensaios | Demonstração | Parcerias

## Apoio técnico

Produtos e Serviços

### Bem-estar animal e equine tech

Diagnóstico, genética, nutrição, bem-estar, reprodução, software de gestão de efetivos

### Agtech e watertech

Rega, sensores, eficiência hídrica, circularidade, monitorização de explorações

### Data e remote sensing

Mapeamento, inspeção de campo, floresta, água, apoio a decisão e prova de conceito

### ➤ Enquadramento de investimento

Alter funciona como living lab de pequena escala: condições reais, custos territoriais controlados, tempo de resposta institucional curto e leitura clara dos resultados antes da expansão regional. A proposta local ganha força quando combina condições fiscais, área de reabilitação urbana, lotes bonificados e acompanhamento técnico.



# Adjacência aeronáutica: tese de complementaridade

Alter do Chão não replica o cluster; cria uma plataforma complementar de expansão e suporte.

**33 min**

de Alter ao aeródromo  
Ponte de Sor / 40 km

## Princípio de posicionamento

Não vender “aviões”. Vender funções de suporte, permanência, teste, dados e fabrico de pequena escala com capex disciplinado.



**Lisboa**

Decisão e capital

**Ponte de sor**

Âncora aeronáutica

**Alter do chão**

Plataforma complementar

**Caia / Espanha**

Proximidade externa

## Alojamento técnico

Equipas em residência, estúdios, formadores, tripulações e project teams

## Serviços B2B

Armazenagem, operações de apoio, backoffice técnico, procurement, manutenção ligeira

## Pilotos de veículos aéreos não tripulados

Agro, água, floresta, monitorização territorial e prova de conceito

## Retreats executivos

Formação, inovação aplicada, offsites, prototipagem e eventos de nicho

## > Base factual

A CCDD Alentejo identifica na região um cluster de Aeronáutica, Espaço e Defesa; Ponte de Sor é um dos seus pontos de ancoragem formativa e empresarial.



# Adjacência aeronáutica: segmentos a captar

O foco deve estar em players que valorizam espaço, proximidade, discrição operacional e custos controlados.

## Segmento 1

### Academias, residências e formação técnica

Programas de curta e média duração para equipas, trainees, formadores, estágios e bootcamps especializados.

#### Encaixe territorial

Alter oferece alojamento, contexto rural distinto e proximidade a Ponte de Sor.

## Segmento 2

### Serviços de apoio e cadeia de fornecedores

Montagem ligeira, procurement, armazenagem, manutenção não crítica, logística interna e serviços técnicos regionais.

#### Encaixe territorial

Encaixe claro na Zona Industrial de Alter do Chão.

## Segmento 3

### Testes aplicados a agro, água e floresta

Testes de sensores, recolha de dados, inspeção e monitorização em ambiente territorial real.

#### Encaixe territorial

Campo de prova natural ligado ao regadio, floresta e infraestruturas.

## Segmento 4

### Retiros de inovação aplicada

Equipas de projeto, offsites executivos, demonstrações e encontros de nicho com narrativa rural premium.

#### Encaixe territorial

Diferenciação forte e atratividade reputacional.

## Indicadores favoráveis

- Proximidade a Ponte de Sor
- Solo competitivo e lotes disponíveis
- Base científica e formativa no setor aeronáutico
- Território legível para testes e demonstrações
- Enquadramento institucional para aftercare





# Zona Industrial de Alter do Chão

A matriz mar/2026 reforça a leitura de plataforma pronta para instalar PME, agroindústria e serviços técnicos.

**423 844 m<sup>2</sup>**

Área total da  
zona industrial  
Matriz AAE

**81**

Lotes totais  
Matriz AAE

**55**

Empresas  
instaladas  
Matriz AAE

**25**

Lotes disponíveis  
listados  
Oferta AAE\_1 | mar/2026

**239 454 m<sup>2</sup>**

Área disponível  
Matriz AAE

**€3/m<sup>2</sup>**

Preço indicativo

Página municipal de investimento.  
Lotes infraestruturados com  
atribuição por ajuste direto ou hasta  
pública, nos termos municipais

## ➤ Disponibilidade territorial

A área disponível representa 56,5% da área total da plataforma industrial. Há espaço material para instalar operações com intensidade fundiária moderada. Segunda alteração do Plano de Pormenor / expansão da zona industrial em curso.

Gestão condominial: sim  
Entidade gestora: Município  
de Alter do Chão  
Contactos operacionais na  
matriz: Sónia Carrilho e  
Carla Ventura.

Plataforma adequada para  
agroindústria, transformação,  
armazenagem, manutenção  
especializada, serviços  
técnicos e produção de  
pequena/média escala.

## Infraestruturas e serviços

Água + drenagem  
Sim

Energia + telecom  
Sim

Fibra ótica  
Sim

ETAR / ecocentro  
Sim

Estacionamento  
Sim

Espaços verdes  
Sim

Gás natural  
Não

Apoio ao investidor  
Município



# Zona Industrial: segmentação dos lotes e encaixe setorial

A listagem disponível da matriz permite trabalhar propostas já calibradas por escala e uso.



## Segmentação dos 25 lotes disponíveis listados (área de parcela)

8 lotes  
≤ 2 500 m<sup>2</sup>

Serviços, apoio técnico,  
oficinas

1 lote  
2,5-5 mil

Instalação intermédia

11 lotes  
5-10 mil

Agro, frio, armazenagem

1 lote  
10-20 mil

Plataforma intermédia

4 lotes  
> 20 mil

Âncoras industriais

### Dimensões

- Na listagem disponível, as parcelas variam entre 1 508 m<sup>2</sup> e 30 175 m<sup>2</sup>.
- A tipologia global comunicada pelo município varia entre 375 m<sup>2</sup> e 30 200 m<sup>2</sup>.
- Isto permite construir propostas por segmento, evitando “one size fits all”.

### Proximidades-chave

- Centro urbano: 1 km
- Estação do crato: 18,4 km
- A23: 60 km
- Aeroporto de Lisboa: 194 km
- Porto : 298 km

### Entidades próximas

- EPDRAC: 3 km
- Laboratório de Genética Molecular de Alter do Chão (LGM-Alter) / INIAV: 4,5 km
- IP Portalegre: 29,5 km
- Município: acompanhamento direto

### Pequena escala | ≤ 2 500 m<sup>2</sup>

Oficinas, apoio técnico, serviços e montagem ligeira

### Escala intermédia | 2 500-10 000 m<sup>2</sup>

Frio, packing, agro-serviços, manutenção e logística leve

### Âncora setorial | > 20 000 m<sup>2</sup>

Agroindústria, transformação, bases operacionais e projetos com expansão



# Incentivos, facilitação e condições de instalação

A proposta local ganha força quando combina condições fiscais, Área de Reabilitação Urbana, lotes bonificados e acompanhamento técnico.

## Lotes infraestruturados

Disponibilização de lotes na Zona Industrial de Alter do Chão para instalação de atividades económicas.

## IMI urbano

Taxa praticada de 0,3%; reduções familiares previstas nos termos aplicáveis.

## Apoio técnico

Acompanhamento técnico e administrativo previsto no Código Regulamentar e articulação com entidades competentes.

## Derrama

Taxa normal de 0,75%; taxa reduzida de 0,01% para sujeitos passivos com volume de negócios até €150 000.

## Área de Reabilitação Urbana e reabilitação urbana (nos termos legais)

Empreitadas elegíveis com IVA reduzido a 6% e benefícios fiscais aplicáveis em Área de Reabilitação Urbana. Os benefícios fiscais e urbanísticos aplicam-se nos termos legais e regulamentares em vigor, incluindo as Área de Reabilitação Urbana de Alter do Chão e Alter Pedroso. Participação variável no IRS de 2,5% e reduções familiares de IMI reforçam a atratividade residencial do concelho.

## Promoção + aftercare

Promoção do território, apoio ao investidor e follow-up municipal em articulação com a CIMAA.

➤ Balcão operacional dedicado de apoio ao investidor no Setor de Desenvolvimento Local e Planeamento, com contacto municipal direto.



# Atração de talento e qualidade de vida

Para projetos intensivos em pessoas, o território tem de ser legível também na dimensão residencial e social.

## Habitação

€452/m<sup>2</sup> na habitação existente: base mais acessível do que nos principais polos urbanos.

## Renda baixa de novos contratos: cerca de 4,9 €/m<sup>2</sup>

Cineteatro, Biblioteca Municipal, Piscina Municipal Coberta requalificada, espaço de coworking e equipamentos desportivos reforçam a vivência do território e a fixação de equipas.

## Ambiente territorial

Baixa densidade, escala humana, património e contexto rural premium.

## Famílias

Apoio à natalidade, regime de arrendamento apoiado e respostas sociais de proximidade.

## Habitação e energia

Materiais até €5 000 para recuperação habitacional e aconselhamento no Balcão Espaço Energia.

### Capital humano local

- Bolsas de estudo para ensino superior
- Fichas de atividades do 1.º CEB ao secundário
- Apoio a medicamentos no cartão municipal do idoso
- Visitas domiciliárias e respostas sociais diversificadas



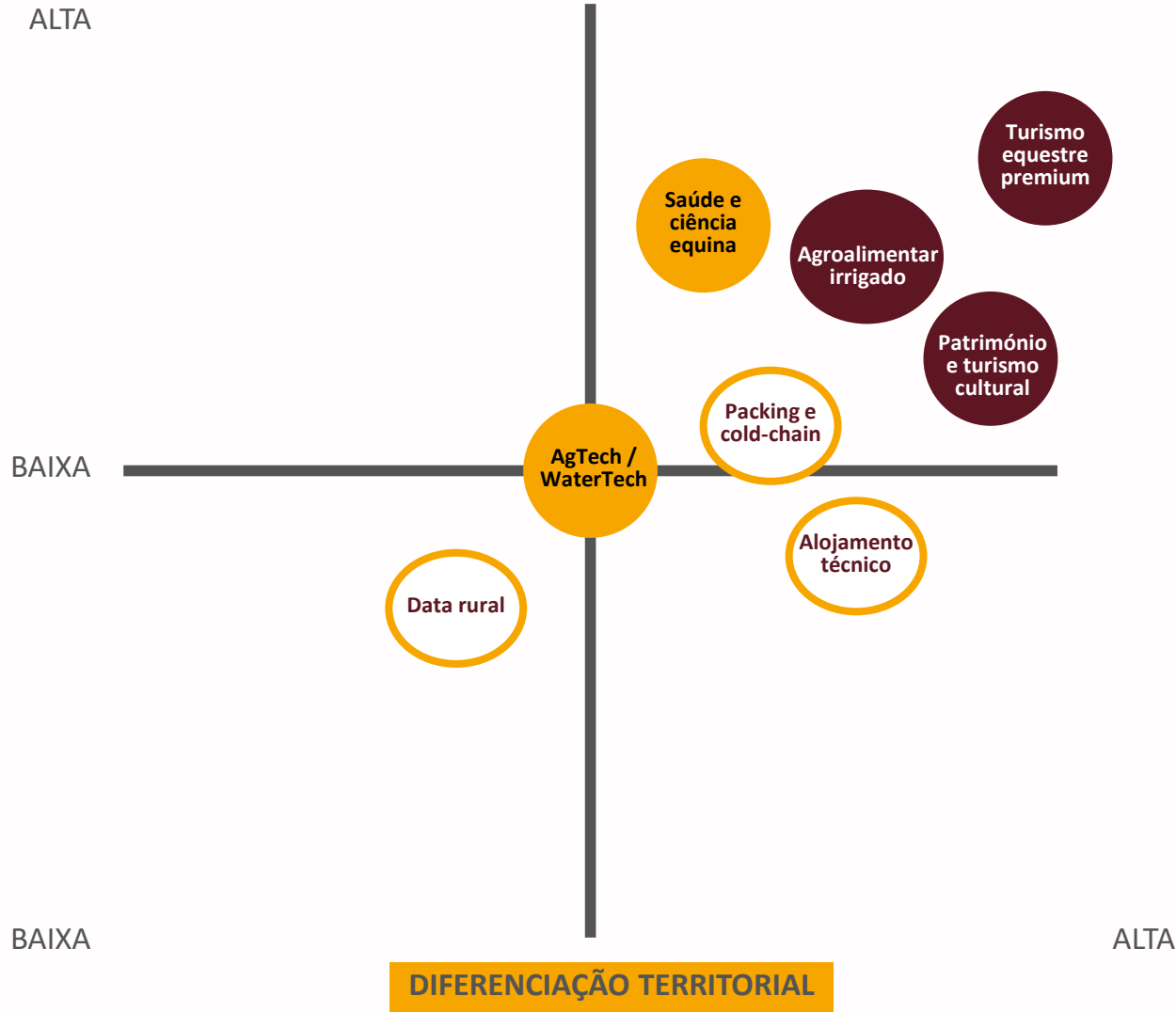
Famílias, formação, saúde e permanência



# Prioridades de captação

Critério: combinação de ativos existentes, infraestrutura, talento e catalisadores 2024-2027.

PRONTIDÃO / TIME-TO-MARKET



## Núcleo prioritário

Turismo equestre premium, saúde/ciência equina e agroalimentar irrigado devem liderar a narrativa de captação.

## Segunda linha

Packing e cold-chain, hospitalidade patrimonial, alojamento técnico e hospitalidade especializada.

## Adjacências de futuro

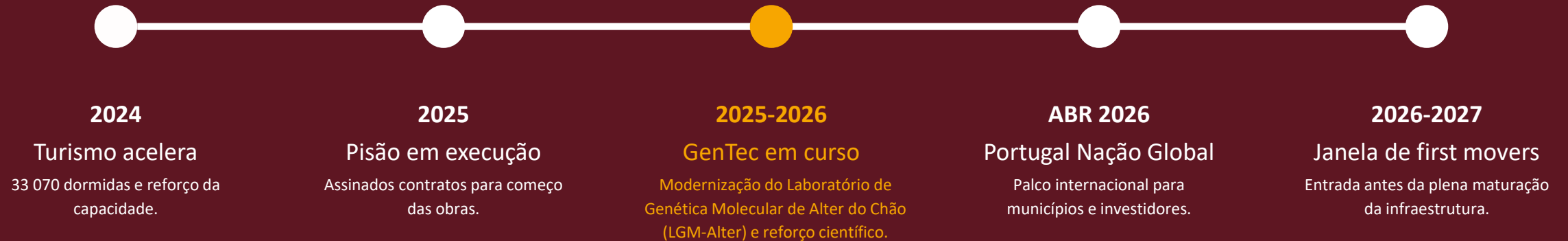
AgTech, WaterTech e serviços especializados ligados ao corredor Ponte de Sor–Alter do Chão.



TIMING

# Porquê agora

A convergência de turismo, água, ciência aplicada e visibilidade externa cria uma janela particularmente favorável.



**Além dos catalisadores futuros, o território já dispõe de zona industrial funcional, base educativa local e ativos culturais em operação**



# Próximo passo

Consultar o dossier, solicitar shortlist de lotes e agendar visita técnica.

## Passos recomendados

1

Consultar a base factual e os ativos territoriais

2

Short-list de lotes, projetos turísticos ou pilotos tecnológicos

3

Qualificar o lead por setor, capex e time-to-market

4

Agendar visita técnica com o município e a CIMAA

5

Consultar os financiamentos disponíveis



### Contactos operacionais

**Sónia Carrilho**

sonia.carrilho@cm-alter-chao.pt  
245 610 000

**Carla Ventura**

carla.ventura@cm-alter-chao.pt  
245 610 000

### Consulta posterior

QR code para a página pública de investimento do Município.



<https://cm-alter-chao.pt/informacoes-uteis/dossier-do-investidor/>



# Bibliografia e fontes oficiais

Base factual e referências metodológicas utilizadas no dossier premium.

## Território, turismo e instalação

- PORDATA Retratos Territoriais — Alter do Chão (população, emprego, empresas, turismo, habitação)
- Município de Alter do Chão — Acessibilidades, Zona Industrial, Dossier do Investidor
- MATRIZ\_PARTE\_1\_\_Zona Industrial\_mar2026.xlsx
- MATRIZ\_PARTE\_2\_Incentivos\_mar2026.xlsx
- CIMAA — Barragem do Pisão
- Portugal.gov — financiamento e execução do Pisão

## Cluster equestre, ciência e talento

- Alter Real / Coudelaria de Alter — Quem Somos, Territórios, Produção Agrícola
- INIAV — Laboratório de Genética Molecular de Alter do Chão (LGM-Alter) e projeto GenTec Equinos
- Instituto Politécnico de Portalegre — Equinicultura
- Universidade de Évora — parceria estratégica em Alter, DECPT e PACT
- CCDR Alentejo — dinâmicas de desenvolvimento e cluster AED
- Caderno do investidor equestre PT (ficheiro do utilizador)

## Património, cultura, educação e qualidade de vida

- Contributos Estratégicos do Município de Alter do Chão
- Portfólio de Informação do Concelho de Alter do Chão
- Carta Educativa 2023-2033
- Diagnóstico Territorial

## Referências metodológicas

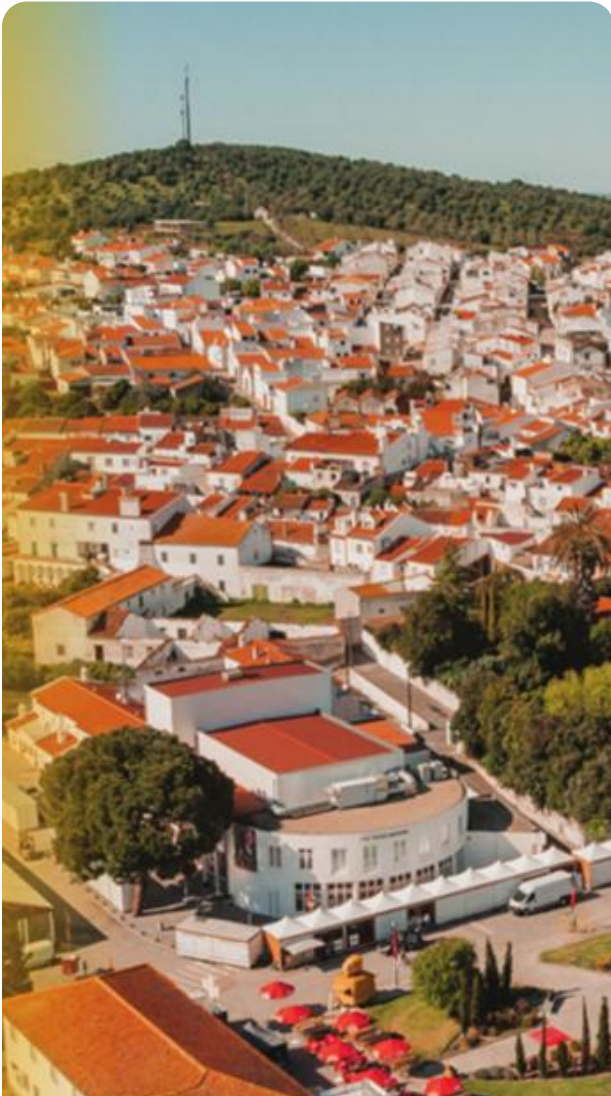
- UNCTAD (2024) — World Investment Report 2024
- OECD (2015) — Policy Framework for Investment
- World Bank (2023) — Planning for Success: Strategies of Investment Promotion Agencies
- World Bank Group (2014) — A Guide to Investor Targeting in Agribusiness
- Porter (1998) — Clusters and the New Economics of Competition

Critérios: foco em ativos distintivos, narrativa executável, site selection, facilitação e aftercare.



# Why Alter do Chão, now

Boutique territory with rare assets, an execution platform and a favourable entry window.



**33 070**

**Tourism demand**

Overnight stays in 2024; +146.6% vs. 2019

**1748 • 800 ha**

**Unique equestrian asset**

Alter Real Stud Farm: heritage, training, tourism and science on the same campus.

**3 145 ha**

**Pisão impact in Alter**

Largest share of the secondary irrigation network.

**25 plots • 239,454 m<sup>2</sup>**

**Industrial land available for listing**

Plots available in the March 2026 matrix of the Alter do Chão Industrial Zone.

**33 min / 40 km**

**Aeronautical adjacency**

Functional proximity to Ponte de Sor.

**3 222**

**Recent signs of demographic stabilisation**

+91 residents vs. 2021 and positive migration balance.

## 2026 – 2027 Window


Growing tourism, implementation of Pisão, ongoing scientific strengthening and the international stage provided by Portugal Global Nation create a particularly favourable entry window.

## **What makes Alter different**

The value is not in scale; it lies in the combination, rare in Portugal, of horses, heritage, water, applied science and disciplined installation costs.

## **Investor perspective**

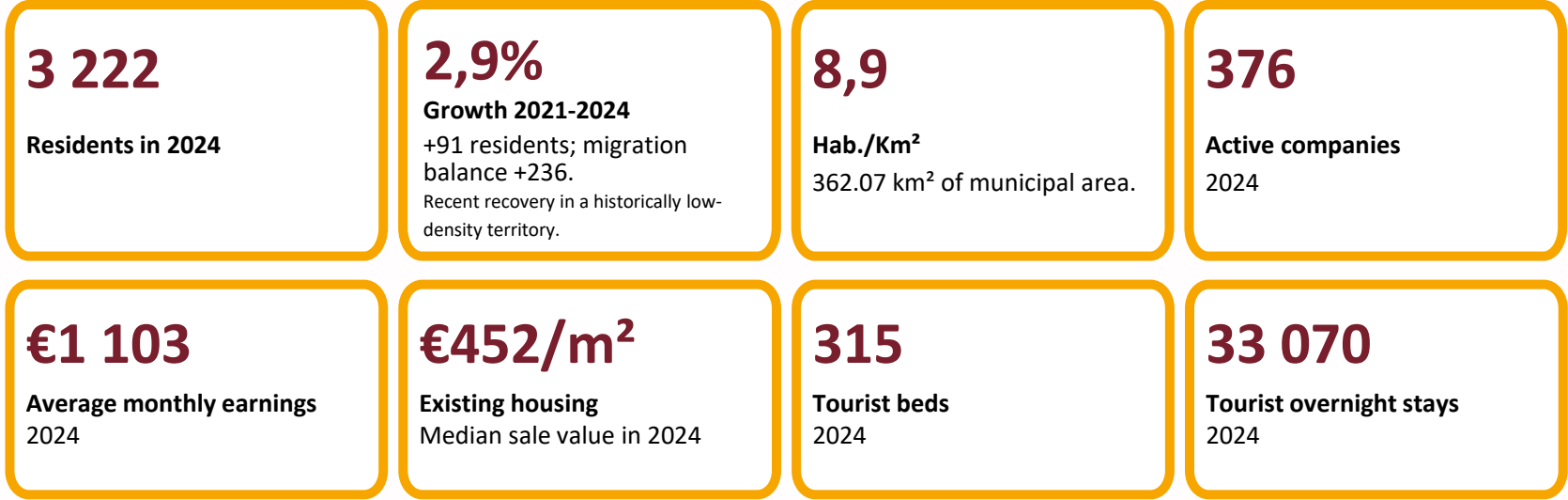
Projects with the strongest initial fit: premium equestrian tourism, irrigated agrifood, animal health, equine nutrition, technical services and territorial technology pilots.

 Entering early allows investors to capture upside before water infrastructure, new supply and the investment pipeline reach full maturity.



# Alter do Chão in numbers

Boutique territory with rare assets, external visibility and catalysts underway.



**Investment perspective**

Low urban pressure, landholding structure compatible with more land-intensive projects, and sufficient tourism growth to validate a premium niche thesis.

- Most decision-relevant indicators**
- +146.6% overnight stays vs. 2019
  - +194 tourist beds vs. 2019
  - 75% of the territory in agricultural use
  - Housing costs below major urban centres

**Executive summary**

Alter combines:

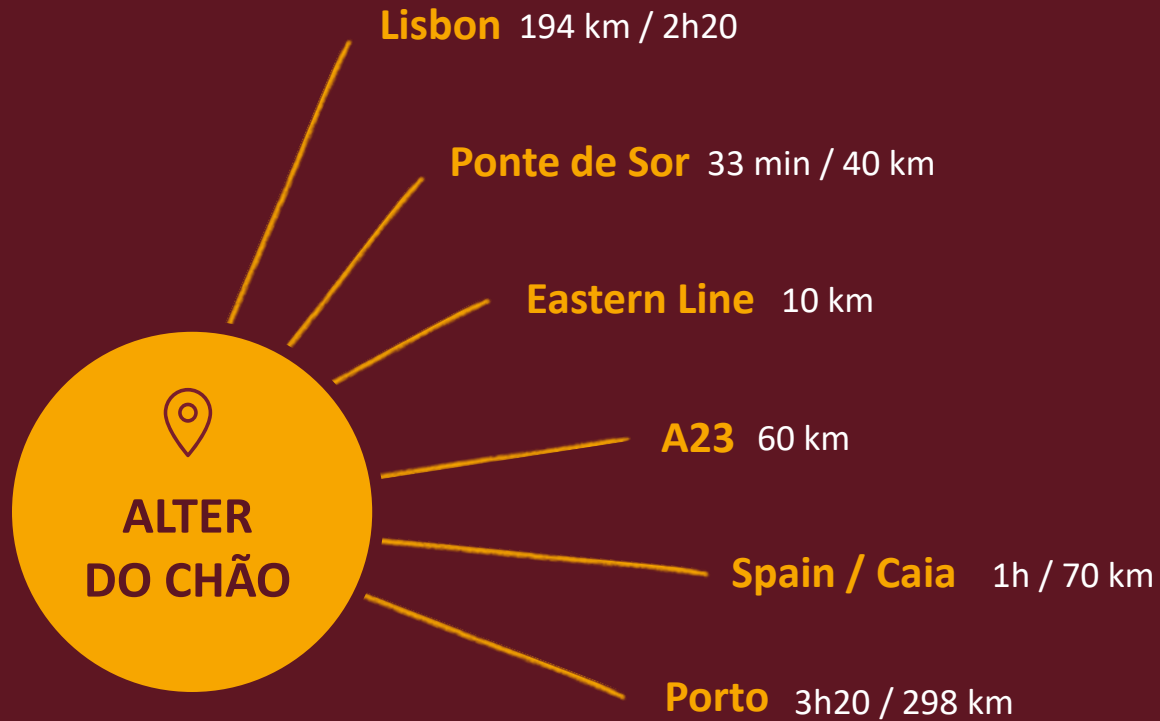
- Sufficient regional accessibility
- A distinctive equestrian asset
- An agricultural base upgraded by water infrastructure
- An available industrial platform
- A cluster setting for tourism, science and specialised services





# Strategic location and connectivity

Sufficient access for tourism, agribusiness, technical operations and pilot projects.



- IC13/IP2/A23 and A6 strengthen regional and cross-border connectivity;
- Chança and Crato ensure functional access to the railway.

## Crato Station

18,4 km | 19 min

## Lisbon Airport

194 km | 2h06

## Operational perspective

The scale of the territory makes it possible to serve tourism, agribusiness, technical services, rural solution testing and short-distance travel between Alter do Chão and Ponte de Sor.

## District / NUTS III

Portalegre  
Alto Alentejo

## Territorial governance

Municipality + CIMAA

## Logistics reference

Port of Lisbon  
193 km | 2h18

## > Investor context

Alter is the right size for selective projects: close enough to operate, rare enough to differentiate.



# Tourism: accelerating demand, still-boutique supply

Demand already exists; the next leap lies in higher-value, longer-stay products.



**33 070**

Overnight stays in 2024  
+146,6% vs. 2019

**315**

Tourist beds  
+194 vs. 2019

**93,3%**

Hotel accommodation  
Share of tourism demand by segment

## Demand composition

Hotel accommodation 93,3%

Others 6,7%

## Investment thesis

Demand is concentrated in hotel accommodation; this suggests room to diversify into charm hospitality, wellness, restored heritage and higher-ticket destination experiences.

### Premium equestrian hospitality

Stays linked to horses, lessons, clinics, visits and the Alter Real brand.

### Wellness and longer rural stays

Retreats, health, recovery and off-season longer stays.

### Gastronomy, wine, cork and olive oil

Endogenous products and exportable niche experiences.

### Cultural and heritage tourism

Executive teams, B2B events, and creativity in a distinctive rural setting. Casa do Álamo, the Convent of Santo António, and the Feira de São Marcos strengthen the destination experience and length of stay. Casa da Medusa and Alter Pedroso broaden the offering to include archaeological heritage and nature tourism.



Installed anchor: *Vila Galé Collection Alter Real (4★)*



# Equestrian cluster: brand, tourism, science and training

An ecosystem that is difficult to replicate at European scale.

### Marca Alter Real

Stud farm founded in 1748; around 800 ha and rare symbolic heritage.

### Health and genetics

Hospital, reproduction, molecular laboratory and certification.

### Talent

EPDRAC, Polytechnic Institute of Portalegre and links to the University of Évora.

### Market, experience and training

Hospitality, visits, lessons, events (Horse Economic Forum), auction and equestrian programmes. EPDRAC strengthens the connection between talent, practice and market.

➤ In Alter do Chão, the horse is not just heritage: it is an economic platform where breeding, training, science, veterinary health, education, tourism and brand converge.



1748

Founding year

Alter Stud Farm



~800 ha

Equestrian campus

Tapada do Arneiro



Laboratory + Hospital

Scientific infrastructure

Permanent assets in the same territory.



Hotel + Visits + Training

Experience chain

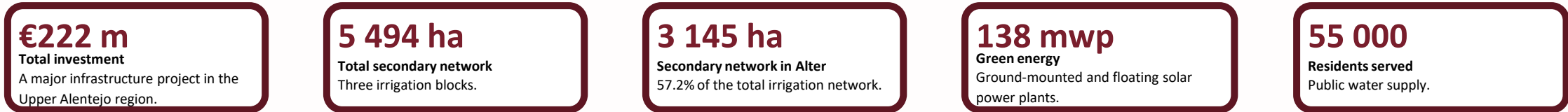
Brand, demand and qualification in the same geography.



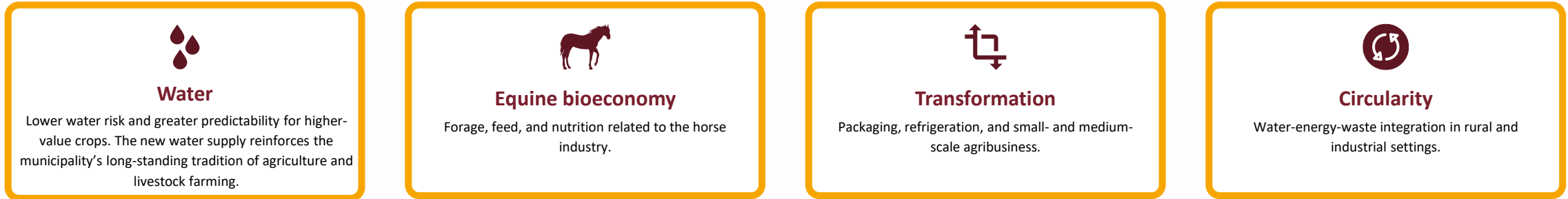


# Agri-food: What Changes with the Pisão

Water, energy, and scale are changing the municipality's competitive landscape.



**Alter do Chão's role in the secondary network**  
 No other municipality accounts for such a significant share of the new water infrastructure. This supports the case for irrigated agriculture, equine nutrition, food processing, and regional cold storage.

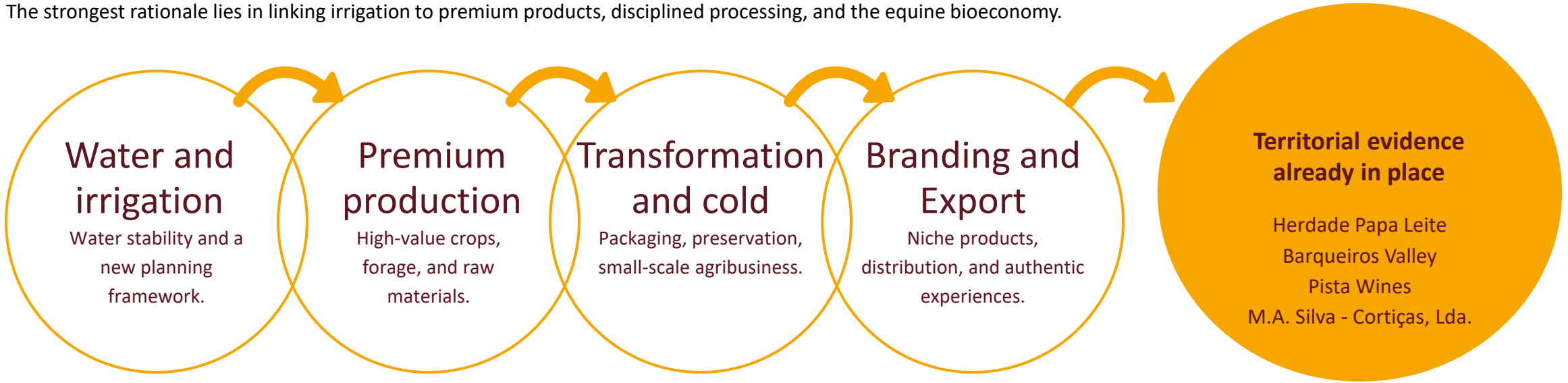


➤ Water + energy + available land are shifting Alter do Chão from a mindset of untapped potential to one of greater capacity for implementation.



# Agri-food: value chain and project opportunities

The strongest rationale lies in linking irrigation to premium products, disciplined processing, and the equine bioeconomy.



**Quick win**

**Specialty forages and equine nutrition**  
Production, blending, bagging, and distribution of horse feed and supplements, located in close proximity to the equestrian cluster.

**Territorial alignment**  
Direct collaboration with horse breeding farms, veterinary hospitals, equestrian training programs, and equestrian tourism.

**Scale-up**

**Horticulture and high-value crops**  
Development of irrigated niche markets with a focus on quality, consistent supply, and integration with the local brand.

**Territorial alignment**  
It benefits from the Pisão effect and industrial land for warehousing and logistics support.

**Execution**

**Packaging, refrigeration, and light processing**  
Small- and medium-scale packaging lines, cold storage, and food processing.

**Territorial alignment**  
It fits within the Industrial Zone and lowers barriers to entry for first movers.

**Future-proof**

**Water + energy + circularity**  
Solutions for water efficiency, energy management, byproduct utilization, and technical services for farms.

**Territorial alignment**  
Suitable for applied technology, B2B contracts, and demonstration projects.

➤ Alter will not compete on volume; instead, it will combine water access, a premium niche, proximity to equestrian facilities, and disciplined capital expenditures.



# Talent, applied science, and specialized training

A rare educational pipeline in a rural setting: technical, higher, and vocational education all centered around the same local facility. The local educational network includes a Child Care Center, a School Center, the Cunheira Kindergarten, and a secondary school currently undergoing renovation under the PRR program. The educational network serves all the parishes, and EPDRAC attracts students from other municipalities.



**97%**

### Employability

Bachelor's Degree in Equine Science (source: Academic Observatory).

**180 ects**

Bachelor's Degree  
Portalegre Polytechnic

**30 vagas**

Annual capacity  
Horse-related services

**2025-2026**

Active scientific window  
National Institute for  
Agricultural and  
Veterinary Research  
(INIAV)

### EPDRAC

Horse management, agricultural production, tourism, and hands-on training.

### Connection to University of Évora (Polo Uévora)

Research, internships, entrepreneurship, and knowledge transfer.

### Portalegre Polytechnic

Bachelor's Degree in Equine Science with a vocational focus.

### INIAV + Hospital

Genetics, reproduction, clinical practice, certification, and collaborative projects.

### ➤ Investor Overview

This facility supports equestrian tourism, animal welfare, nutrition, agtech, international training, internships, technical residencies, and high-value services.



# Science and technology: active platforms and pipeline

The local scientific community is practical, reliable, and market-oriented.

## From the lab to the marketplace

### Genetics and traceability

Certification, genetic identity, parentage testing.

### Reproduction and clinical aspects

Diagnostics, breeding, welfare, and specialized veterinary care.

### Nutrition and Performance

Data related to nutrition, health, and herd management.

### Training and Internationalization

Courses, internships, protocols, and exportable services.

€214 435,81

#### Gentec Equines

Ongoing project at the Alter do Chão Molecular Genetics Laboratory (LGM-Alter).

2025-2026

#### Horizon

Scientific and technological modernization.

#### Alter do Chão Molecular Genetics Laboratory (LGM-Alter)

**Regional scientific resources**  
Within the equestrian community.

#### INIAV National Institute for Agricultural and Veterinary Research.

The Alter do Chão Molecular Genetics Laboratory (LGM-Alter) is part of the official molecular genetics system and provides services to the agricultural sector.

#### University + PACT (Alentejo Science and Technology Park)

Knowledge transfer, internships, support for startups, and infrastructure projects.

#### Portalegre Polytechnic Institute

Training related to the equestrian industry, tourism, production, and management.

### ➤ Industry overview

Alter do Chão could position itself as a pilot region for animal welfare, genetics, traceability, nutrition, and technologies supporting the equestrian bioeconomy. Services, internships, and products can be contracted and tested locally.



# Applied technology: the laboratory-territory

Real-world conditions, controlled costs, and multiple use cases in a clear and accessible format.

## Territorial basis

Irrigation | Industrial Zone | Hospital | Horse Farm | Low-Density

## Validation layer

Pilot Sites | Trials | Demonstration | Partnerships

## Technical support

Products and Services

### Animal welfare and equine technology

Diagnostics, genetics, nutrition, welfare, reproduction, herd management software

### Agtech and watertech

Irrigation, sensors, water efficiency, circularity, farm monitoring

### Data and remote sensing

Mapping, field inspection, forestry, water, decision support, and proof of concept

### ➤ Investment Framework

Alter functions as a small-scale living lab: real-world conditions, controlled local costs, a short institutional response time, and a clear understanding of the results prior to regional expansion. The local proposal gains momentum when it combines tax incentives, an urban renewal zone, subsidized lots, and technical support.



# Aeronautical adjacency: the theory of complementarity

Alter do Chão does not replicate the cluster; it creates a complementary platform for expansion and support.

**33 min**

from Alter to the airfield  
Ponte de Sor / 40 km

### Positioning principle

Don't sell "airplanes." Sell support services, maintenance, testing, data, and small-scale manufacturing with disciplined capital expenditures.



**Lisbon**

Decision and capital

**Ponte de sor**

Aviation anchor

**Alter do chão**

Complementary platform

**Caia / Spain**

External proximity

### Technical accommodation

Resident teams, internships, trainers, crews, and project teams

### B2B Services

Warehousing, support operations, technical back office, procurement, light maintenance

### Pilots of unmanned aerial vehicles

Agriculture, water, forestry, land monitoring, and proof of concept

### Executive retreats

Training, applied innovation, off-site workshops, prototyping, and niche events

### > Factual basis

The CCDR Alentejo has identified an aeronautics, space, and defense cluster in the region; Ponte de Sor is one of its key hubs for training and business.



# Aeronautical adjacency: segments to target

The focus should be on players who value space, proximity, operational discretion, and controlled costs.

## Segment 1

### Academies, residencies, and technical training

Short- and medium-term programs for teams, trainees, trainers, internships, and specialized boot camps.

#### Territorial alignment

Alter offers accommodation, a distinctive rural setting, and is close to Ponte de Sor.

## Segment 2

### Support services and supply chain

Light assembly, procurement, warehousing, non-critical maintenance, internal logistics, and regional technical services.

#### Territorial alignment

A prime location in the Alter do Chão Industrial Zone.

## Segment 3

### Tests conducted in the agriculture, water, and forestry sectors

Sensor testing, data collection, inspection, and monitoring in a real-world environment.

#### Territorial alignment

A natural testing ground connected to irrigation systems, forests, and infrastructure.

## Segment 4

### Applied Innovation Retreats

Project teams, executive retreats, demonstrations, and niche gatherings with a premium rural theme.

#### Territorial alignment

Strong differentiation and a strong reputation.

## Indicadores favoráveis

- Proximity to Ponte de Sor
- Competitive business environment and available plots
- Scientific and educational infrastructure in the aeronautics sector
- Suitable area for testing and demonstrations
- Institutional framework for aftercare





# Alter do Chão Industrial Park

The March 2026 report reinforces the view that the platform is ready to accommodate SMEs, agribusiness, and technical services.

**423 844 m<sup>2</sup>**

**Total area of the industrial zone**  
AAE Matrix

**81**

**Total plots**  
AAE Matrix

**55**

**Established companies**  
AAE Matrix

**25**

**Available lots listed**  
Offer AAE\_1 | Mar 2026

**239 454 m<sup>2</sup>**

**Available space**  
AAE Matrix

**€3/m<sup>2</sup>**

**Estimated price**

Municipal investment page. Plots with infrastructure, allocated through direct award or public auction, in accordance with municipal regulations

## > Geographical availability

The available area accounts for 56.5% of the total area of the industrial park. There is ample space to establish operations with moderate land intensity. The second amendment to the Detailed Plan / expansion of the industrial zone is currently underway.

Condominium management: Yes  
Management entity:  
Municipality of Alter do Chão  
Operational contacts at headquarters: Sónia Carrilho and Carla Ventura.

A platform suitable for agribusiness, processing, storage, specialized maintenance, technical services, and small- to medium-scale production.

## Infrastructure and services

**Water + drainage**

Yes

**Energy + telecom**

Yes

**Fiber optics**

Yes

**ETAR / ecocenter**

Yes

**Parking**

Yes

**Green spaces**

Yes

**Natural Gas**

No

**Investor Support**

Municipality



# Industrial Zone: Lot Segmentation and Sectoral Integration

The list provided by headquarters allows you to work with proposals that have already been tailored to scale and use.



## Breakdown of the 25 available lots listed (lot area)



Services, technical support, workshops

Intermediate installation

Agriculture, cold storage

Intermediate platform

Industrial anchors

### Dimensions

- In the available list, lot sizes range from 1,508 m<sup>2</sup> to 30,175 m<sup>2</sup>.
- The overall lot sizes reported by the municipality range from 375 m<sup>2</sup> to 30,200 m<sup>2</sup>.
- This allows for the development of proposals tailored to each segment, avoiding a “one-size-fits-all” approach.

### Key locations

- City center: 1 km
- Crato Station: 18.4 km
- A23: 60 km
- Lisbon Airport: 194 km
- Porto: 298 km

### Related organizations

- EPDRAC: 3 km
- Alter do Chão Molecular Genetics Laboratory (LGM-Alter) / INIAV: 4.5 km
- IP Portalegre: 29.5 km
- Municipality: direct supervision

### Small scale | ≤ 2 500 m<sup>2</sup>

Workshops, technical support, services, and light assembly

### Medium scale | 2 500-10 000 m<sup>2</sup>

Cold storage, packaging, agricultural services, maintenance, and light logistics

### Industry anchor | > 20 000 m<sup>2</sup>

Agribusiness, processing, operational bases, and expansion projects



# Incentives, support, and establishment requirements

The local proposal gains traction when it combines tax incentives, an Urban Renewal Zone, subsidized lots, and technical support.

## Plots with infrastructure

Plots are available in the Alter do Chão Industrial Zone for the establishment of business operations.

## Urban IMI

The applicable rate is 0.3%; family discounts are available in accordance with applicable terms.

## Technical support

Technical and administrative support as provided for in the Regulatory Code, and coordination with the relevant authorities.

## Spill

Standard rate of 0.75%; reduced rate of 0.01% for taxpayers with a turnover of up to €150,000.

## Urban Renewal Area and urban renewal (as defined by law)

Eligible construction projects subject to a reduced VAT rate of 6% and tax benefits applicable in Urban Regeneration Areas. Tax and urban planning benefits apply in accordance with current laws and regulations, including the Alter do Chão and Alter Pedroso Urban Regeneration Areas. A variable 2.5% income tax deduction and property tax (IMI) family reductions enhance the municipality's residential appeal.

## Promotion + aftercare

Promotion of the region, investor support, and municipal follow-up in coordination with CIMAA.

➤ A dedicated investor support desk within the Local Development and Planning Department, with direct contact to municipal officials.



# Talent attraction and quality of life

For people-intensive projects, the territory must also be legible in residential and social terms.

## Housing

€452/m<sup>2</sup> in existing housing: a more accessible base than in the main urban centres.

## Low rental income from new leases: approximately €4.90 per square meter

A movie theater, municipal library, renovated indoor municipal swimming pool, coworking space, and sports facilities enhance the local experience and help retain teams.

## Territorial environment

Low density, human scale, heritage and a premium rural setting.

## Families

Birth incentives, supported rental schemes and nearby social responses.

## Housing and energy

Up to €5,000 in materials for housing rehabilitation and support through the Energy Space desk.

### Local human capital

- Higher education scholarships
- Activity books from primary to secondary school
- Medication support through the municipal senior card
- Home visits and diversified social responses

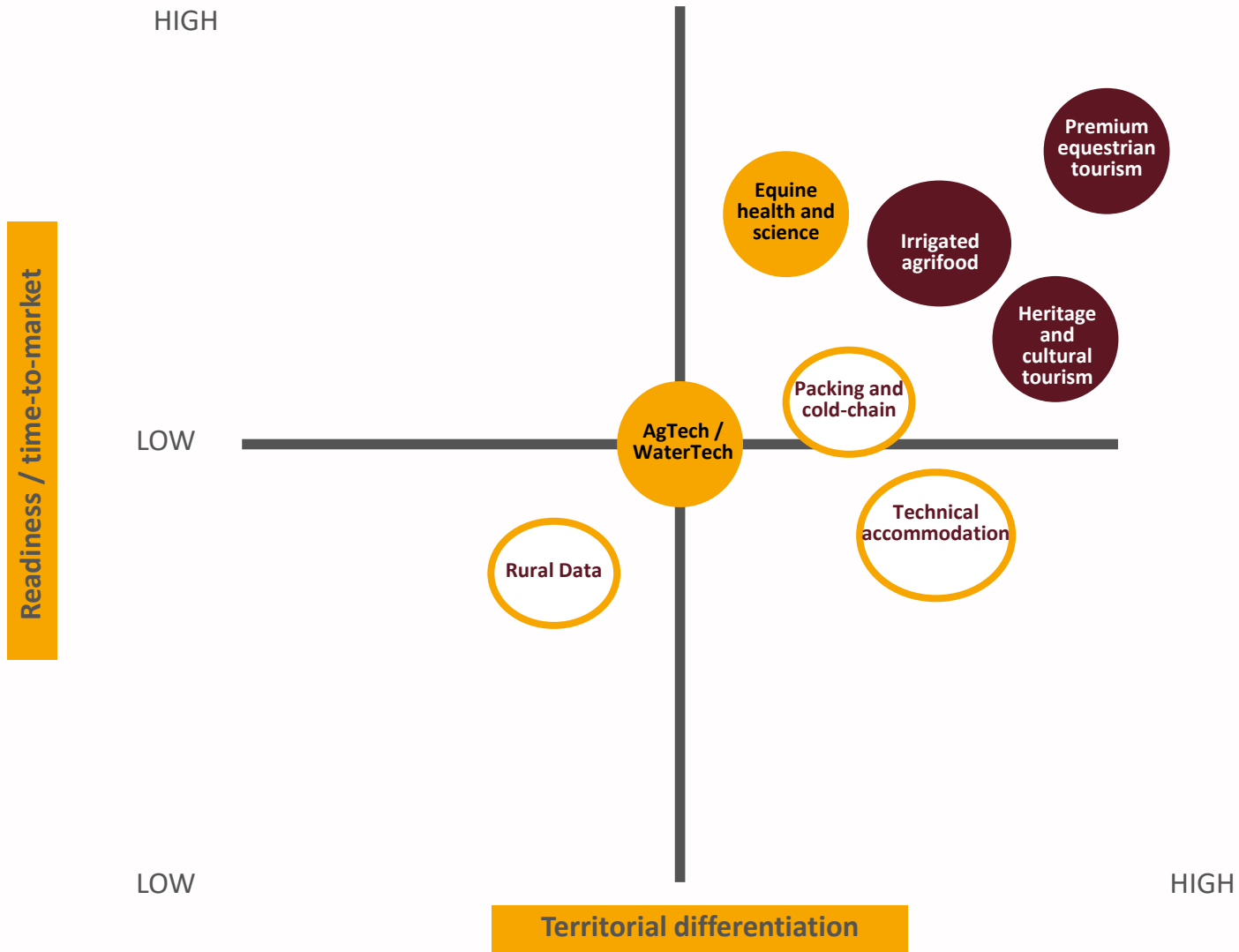


Families, training, health and permanence



# Investment attraction priorities

Criterion: combination of existing assets, infrastructure, talent and 2024–2027 catalysts.



**Priority core**  
Premium equestrian tourism, equine health/science and irrigated agrifood should lead the investment narrative..

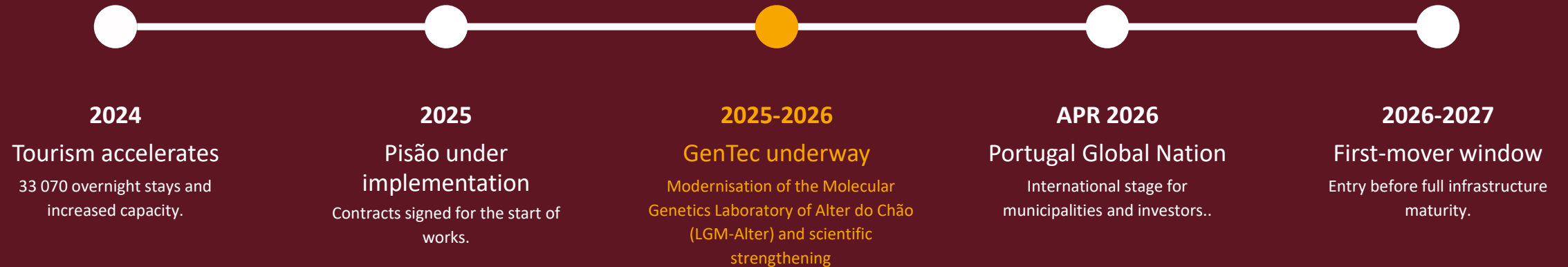
**Second line**  
Packing and cold-chain, heritage hospitality, technical accommodation and specialised hospitality.

**Future adjacencies**  
AgTech, WaterTech and specialised services linked to the Ponte de Sor–Alter do Chão corridor.



# Why now

The convergence of tourism, water, applied science and external visibility creates a particularly favourable window.



**Beyond future catalysts, the territory already has a functioning industrial zone, a local educational base and cultural assets in operation.**



# Next Step

Consult the dossier, request a shortlist of plots and schedule a technical visit.

## Recommended steps

1

Review the factual base and territorial assets

2

Shortlist plots, tourism projects or technology pilots

3

Qualify the lead by sector, capex and time-to-market

4

Schedule a technical visit with the municipality and CIMAA

5

Check available financing options



## Operational contacts

**Sónia Carrilho**

sonia.carrilho@cm-alter-chao.pt  
245 610 000

**Carla Ventura**

carla.ventura@cm-alter-chao.pt  
245 610 000

## Post-consultation

QR code to the Municipality's public investment page



<https://cm-alter-chao.pt/informacoes-uteis/dossier-do-investidor/>



Data closed in April 2026

# Official bibliography and sources

Factual base and  
methodological references used  
in the premium dossier.

## Territory, tourism and installation

- PORDATA Territorial Portraits — Alter do Chão (population, employment, companies, tourism, housing)
- Municipality of Alter do Chão — Accessibility, Industrial Zone, Investor Dossier
- MATRIZ\_PARTE\_1\_\_Zona Industrial\_mar2026.xlsx
- MATRIZ\_PARTE\_2\_Incentivos\_mar2026.xlsx
- CIMAA — Pisão Dam
- Portugal.gov — Pisão financing and implementation

## Equestrian cluster, science and talent

- Alter Real / Alter Stud Farm — Who We Are, Territories, Agricultural Production
- INIAV — LGM-Alter and the GenTec Equinos project
- Polytechnic Institute of Portalegre — Equine Studies
- University of Évora — strategic partnership in Alter, DECPT and PACT
- CCDR Alentejo — development dynamics and the ASD cluster
- PT equestrian investor notebook (user file)

## Heritage, culture, education and quality of life

- Strategic Contributions of the Municipality of Alter do Chão
- Information Portfolio of the Municipality of Alter do Chão
- Educational Charter 2023–2033
- Territorial Diagnosis

## Methodological references

- UNCTAD (2024) — World Investment Report 2024
- OECD (2015) — Policy Framework for Investment
- World Bank (2023) — Planning for Success: Strategies of Investment Promotion Agencies
- World Bank Group (2014) — A Guide to Investor Targeting in Agribusiness
- Porter (1998) — Clusters and the New Economics of Competition

Criteria: focus on distinctive assets, executable narrative, site selection, facilitation and aftercare.



# ALTER DO CHÃO DOSSIER DO INVESTIDOR

*ALTER DO CHÃO INVESTOR DOSSIER*

*Turismo • Turismo equestre • Agroalimentar • Ciência • Tecnologia  
• Adjacência Aeronáutica • Património cultural*

*Tourism • Equestrian tourism • Agrifood • Science • Technology • Aeronautical adjacency • Cultural heritage*

**Portugal Nação Global | CCB | 29-30 abril 2026**

*Portugal Global Nation | CCB | 29–30 April 2026*



Município de Alter do Chão em articulação com a CIMAA  
Plataforma territorial de captação de investimento

*Municipality of Alter do Chão in coordination with CIMAA  
Territorial platform for investment attraction*



# OBRIGADO

*Thank you*