

Lundi 16 novembre 2009

L'investissement immobilier au Brésil

Olivier GERARD

Président de Cushman & Wakefield France



Séminaire du 16 Novembre 2009 organisé par:

La Chambre de Commerce du Brésil en France et Immo-bresil.com à l'Ambassade du Brésil
34, Cours Albert 1er - 75008 PARIS



MESSAGE CLEF



- Le Brésil est une opportunité d'investissement
- Les marchés immobiliers vont continuer de croître:

–TIME IS NOW –



- Cushman et Wakefield est le partenaire idéal

CUSHMAN & WAKEFIELD

dans le monde



Cushman & Wakefield est l'une des plus importantes sociétés de conseil en immobilier d'entreprise dans le monde. Avec plus de 15.000 personnes, notre groupe est présent sur tous les continents à travers 59 pays.

Par sa connaissance des marchés, par la qualité de ses services et par son intégrité, le cabinet s'est forgé une réputation d'excellence à travers le monde.

Ses compétences attirent une clientèle internationale parmi laquelle figurent de grands groupes industriels, des investisseurs, des promoteurs, des utilisateurs, des collectivités publiques et des institutions financières mais aussi des PME-PMI.

Nous sommes une société privée, non cotée en bourse.

CUSHMAN & WAKEFIELD

en France



Cushman & Wakefield est présent en France depuis 1972. Basé à Paris et à Lyon, le cabinet, qui compte 180 personnes, propose à ses clients un service complet sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier d'entreprise :

Advisory Services

- Client Solutions
- Conseil en Financement
- Expertises
- Conseil en Urbanisme
- Recherche et Conseil

Agence

- Bureaux
- Commerces
- Industriel
- Investissement

Gestion d'Actifs Immobiliers

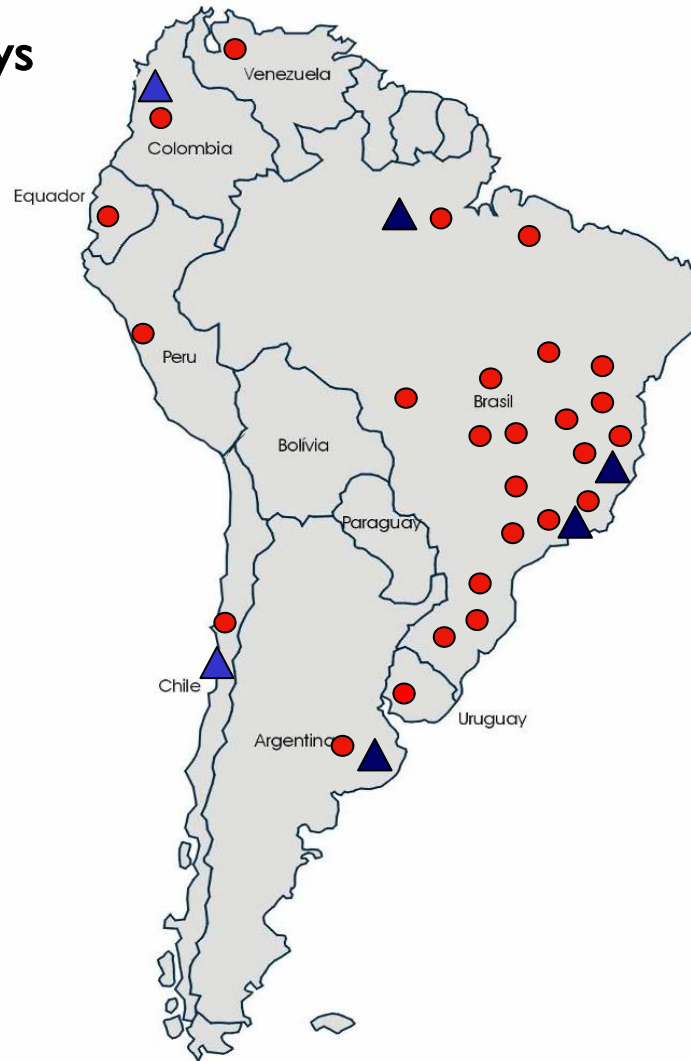
- Property Management
- Facilities Management
- Project Management



CUSHMAN & WAKEFIELD en Amérique du Sud



9 bureaux dans 7 pays



- C&W Operations Base
- ▲ C&W Offices
- ▲ C&W Affiliate Offices

C&W operational bases

- Sao Paulo - SP
- Alphaville – SP
- Barueri – SP
- Bauru – SP
- Belo Horizonte – MG
- Brasília – DF
- Campinas – SP
- Cajamar – SP
- Corumbá - MT
- Curitiba – PR
- Gaspar – SC
- Gravataí – RS
- Guaranésia – MG
- Itabira – MG
- Itapecerica da Serra – SP
- Manaus – AM
- Osasco – SP
- Porto Alegre – RS
- Rio de Janeiro – RJ
- Recife - PE
- Salvador – BA
- São Jose dos Campos –SP
- São Luís - MA
- Taguatinga – DF
- Vitória - ES
- Buenos Aires – Argentina
- Bogotá – Colombia
- Caracas - Venezuela
- Lima – Peru
- Santiago do Chile – Chile

CUSHMAN & WAKEFIELD

en Amérique du Sud



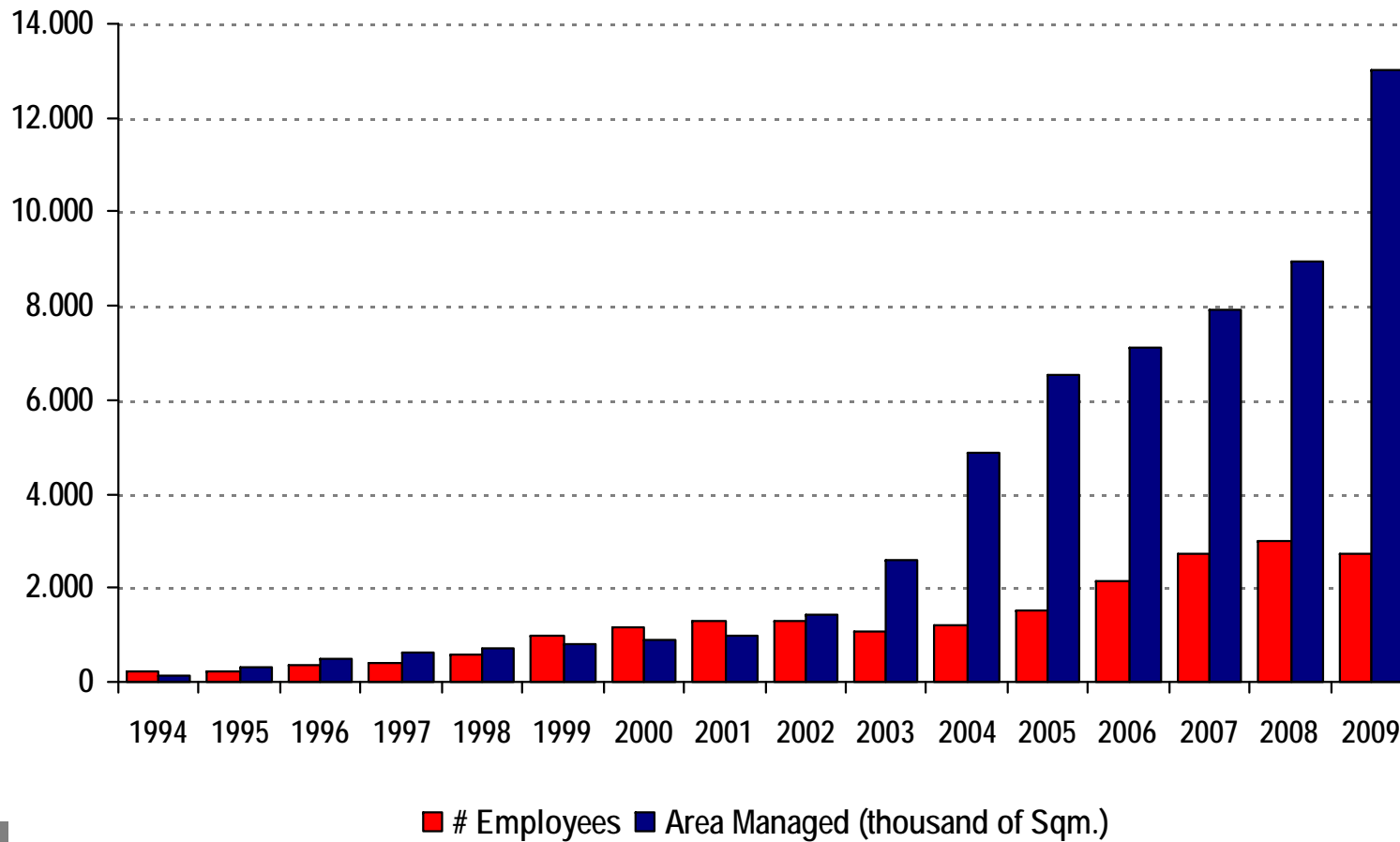
- 2,700 employés en Amérique du Sud
- 13 millions de m² en gestion:
 - Finance
 - Santé
 - Commerce
 - Industriel
 - Immeubles de bureaux
 - Résidentiel
- 21.500 expertises réalisées
 - 28 millions de m² expertisés en 2008
 - 5,7 milliards de Reais expertisés en 2008
- 25,8 milliards de Reais de transactions depuis 2000
- 13.700 propriétés répertoriées en base de données.

CUSHMAN & WAKEFIELD

en Amérique du Sud

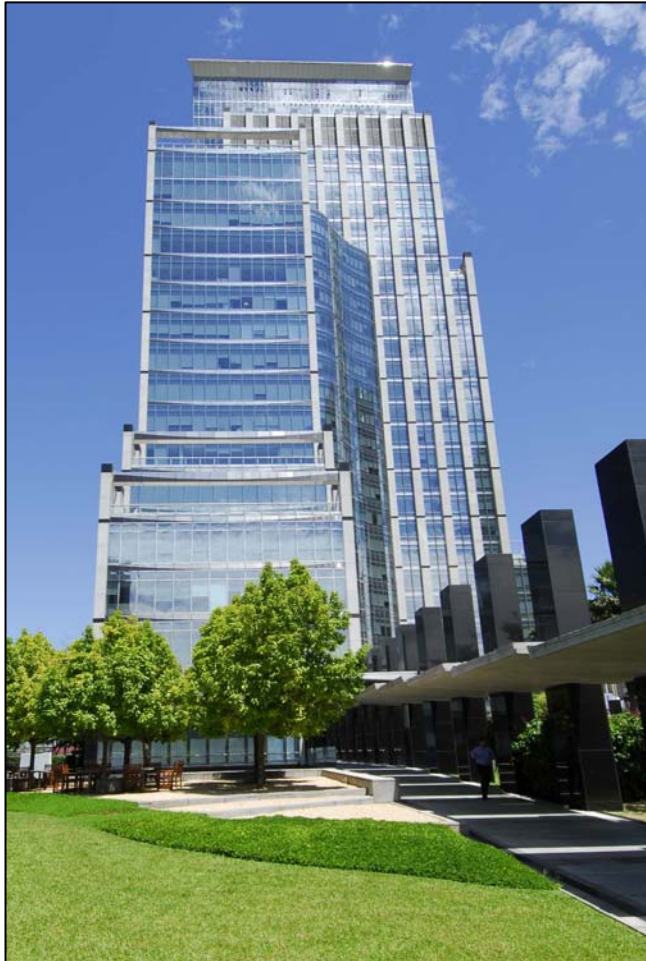


NOVEMBRE 2009 – 13 million de m² en gestion, 2,700 employés



CUSHMAN & WAKEFIELD

Deals significatifs au Brésil



Ancien siège de la Banque Boston (Sao Paulo)

Surface: 38 000 m²

Vendu par Cushman & Wakefield en 2006

Montant : 350 millions de Reais

Plus grosse transaction jamais réalisée à l'époque

Loué par Cushman & Wakefield en 2007 à Nestlé

CUSHMAN & WAKEFIELD

Mandat de vente significatif au Brésil



HEADQUARTERS BUILDING SANTANDER | REAL
PAULISTA . 1974 . SÃO PAULO - BRAZIL



Ancien siège de Banco Real - ABN Amro

Sao Paulo, avenida Paulista

Surface: 36 523 m²

LE MARCHÉ DES BUREAUX

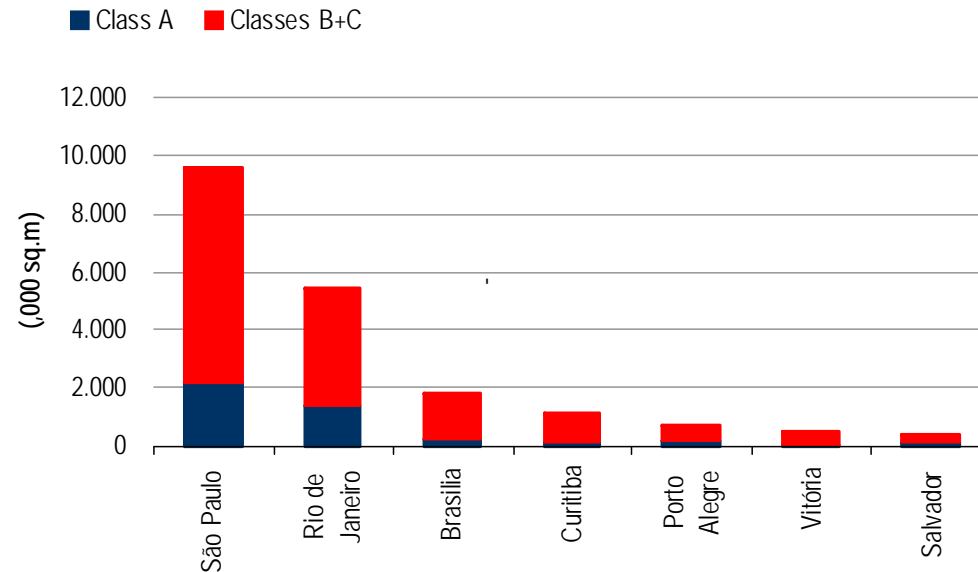
Caractéristiques principales:



- **Marché non mature, très atomisé.**
Peu de grands propriétaires professionnels.
- **L'immobilier comme valeur refuge.**
Les riches familles brésiliennes ont traditionnellement investi dans l'immobilier de bureaux pour éviter le risque des valeurs mobilières.
- **Importante proportion d'utilisateurs propriétaires.**
- **Retour des fonds de pension brésiliens sur l'immobilier.**
- **Une rentabilité moyenne autour de 12 % par an sur les immeubles « Prime »**

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Les principaux secteurs géographiques:



- Sao Paulo et Rio: L'essentiel du marché de bureaux

São Paulo : le plus gros marché d'Amérique Latine : 9,5 millions de m²

Rio de Janeiro: le 2ème marché d'Amérique Latine : 5,4 millions de m²

Les capitales régionales: des parcs d'immeubles de petite taille et obsolètes

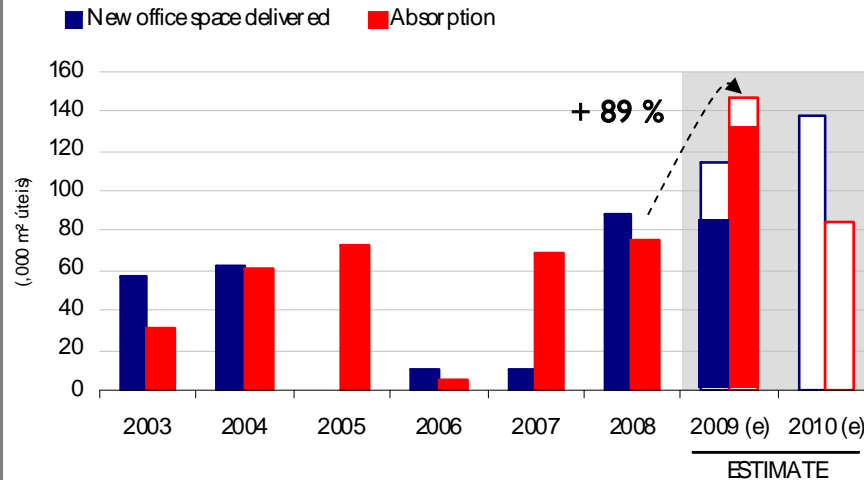
LE MARCHÉ DES BUREAUX

L'évolution des volumes nets de m² loués



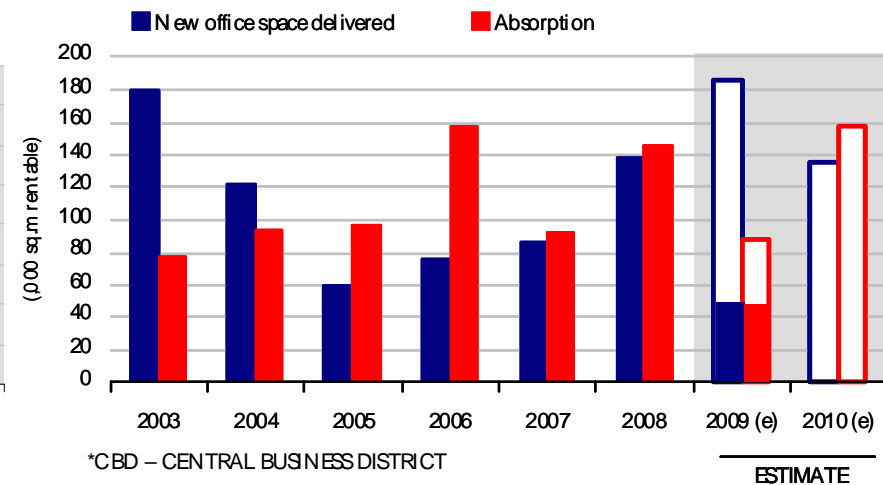
RIO DE JANEIRO

Surfaces neuves / absorption nette– CLASS A



SAO PAULO

Surfaces neuves / absorption nette– CLASS A



- À Rio de Janeiro:

Forte augmentation des volumes de m² nets placés sur les immeubles « class A » : + 89% en 2009/2008.

La demande d'immeuble neuf de standards internationaux dépasse l'offre.

- À Sao Paulo:

Après 4 années de hausse des volumes de m² livrés neufs et une demande toujours plus importante, le marché marque le pas en 2009.

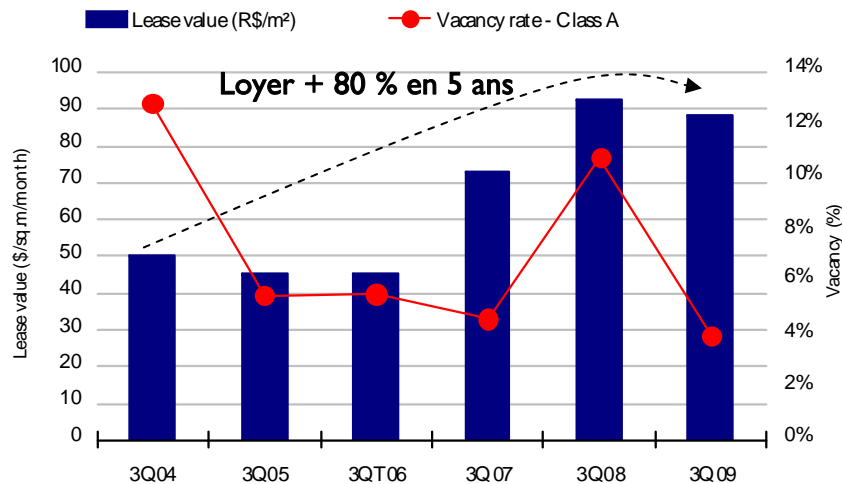
LE MARCHÉ DES BUREAUX

L'évolution des loyers



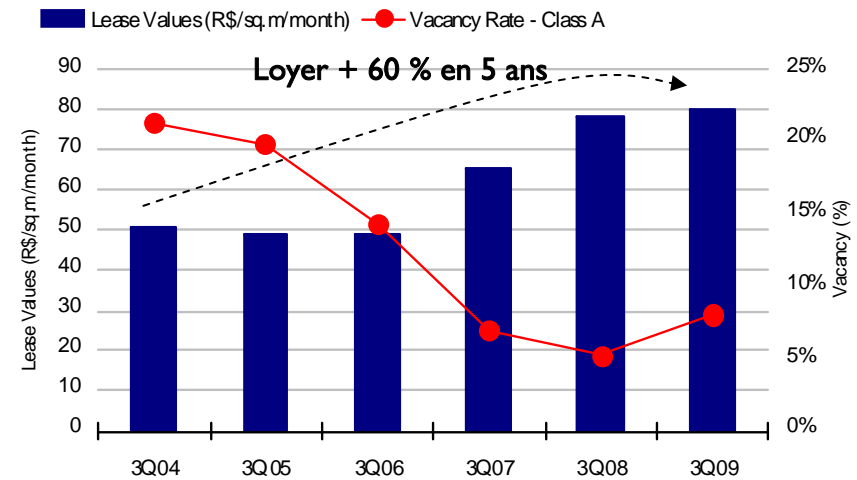
RIO DE JANEIRO

Valeur de loyers / Taux de vacance – CLASS A



SÃO PAULO

Valeur de loyers / Taux de vacance – CLASS A



*CBD – CENTRAL BUSINESS DISTRICT

Forte augmentation des loyers sur les immeubles « Prime » en 5 ans:

- à Rio de Janeiro:
 - + 80% d'augmentation avec des loyers moyens 420 euros/m²/an.
 - Taux de vacance exceptionnellement faible : 4% (record historique)
- À Sao Paulo:
 - + 60% d'augmentation avec des loyers moyens atteignant 390 euros/m²/an.
 - Taux de vacance autour de 8%

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Exemples d'investisseurs étrangers



Ventrura Coporate Tower

(Rio de Janeiro)

Surface: 102 000 m²

Investisseurs:

Tishman Spyer (USA),

Camargo Correia (BRA),

Golden Tree Insite (USA)

1^{ère} tour revenue à

Abu Dhabi Investment Authority
(ADIA),



Torre Almirante

(Rio de Janeiro)

Surface: 42 000 m²

Investisseurs:

Hines (USA),



Rochavera Business Center

(Sao paulo)

Surface: 58 000 m²

Investisseurs:

Tishman Spyer

Autonomy Capital (UK)

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

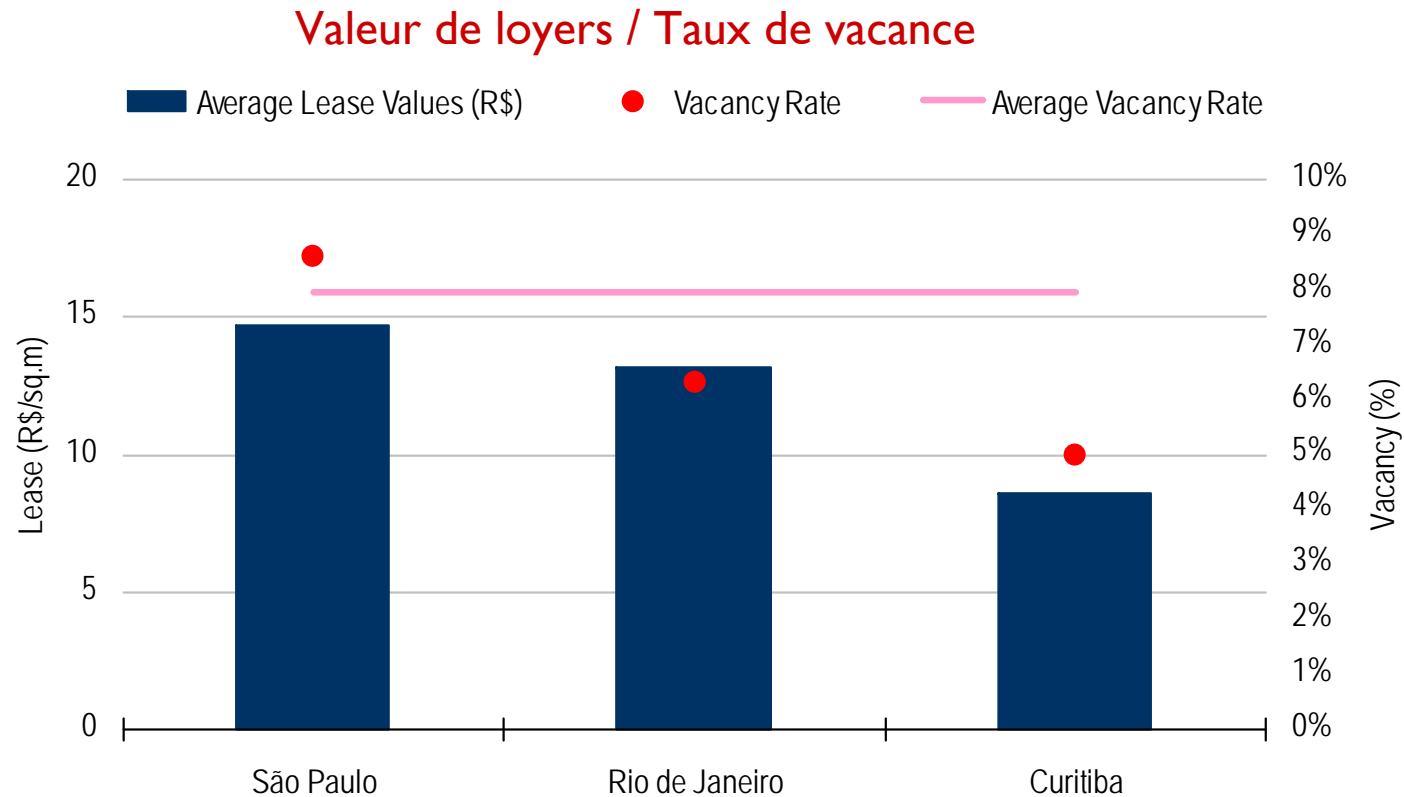
Caractéristiques principales



- Le secteur de la logistique connaît sa plus forte croissance depuis l'ouverture du marché brésilien dans les années 90.
- Manque de produits de qualité dans tout le pays
- Opportunités nombreuses à saisir dans le domaine des centres logistiques
- Retour sur investissement moyen en 5 ans

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

Principaux centres logistiques



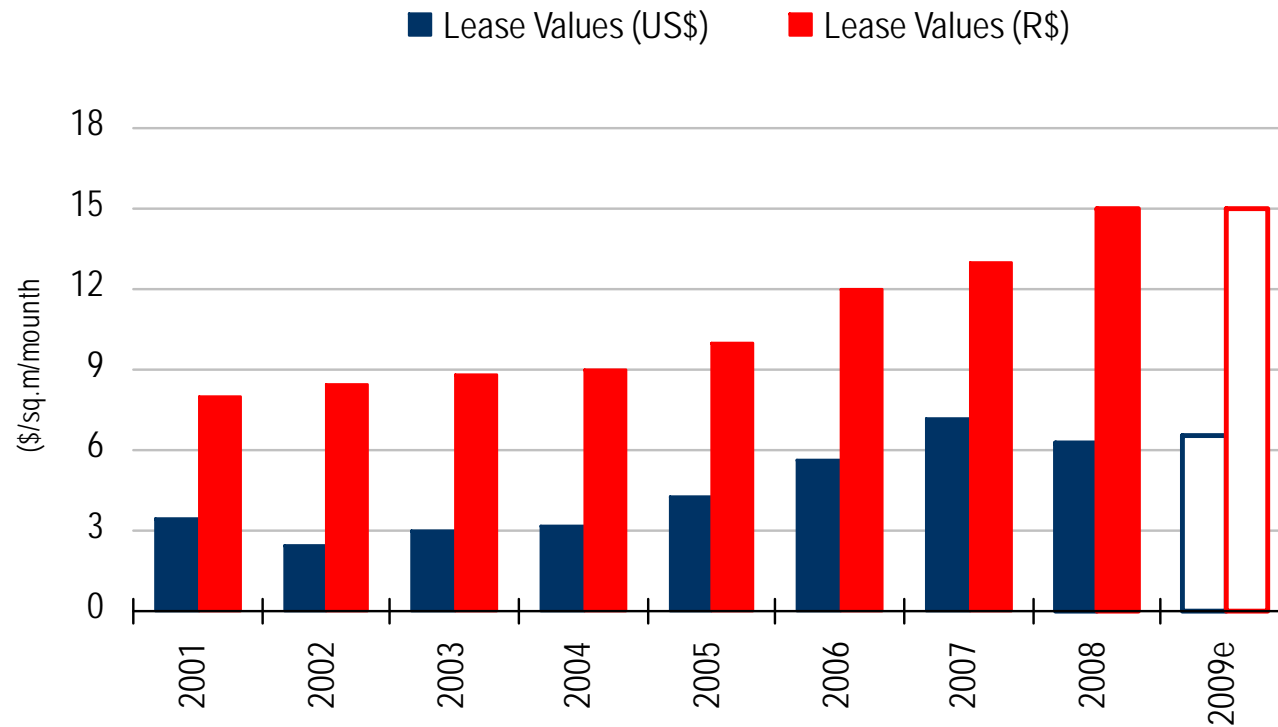
- Le marché de São Paulo est le plus cher du Brésil (70 €/m²/an)

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

Principaux centres logistiques



Sao Paulo – Evolution des loyers moyens



- Depuis 2001, la valeur moyenne des loyers n'a cessé d'augmenter
- La plus forte augmentation est intervenue entre 2005 et 2006 : + 20%

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

Exemples d'investisseurs étrangers



Amazonas, Brasil

Distribution Park Manaus



Distribution Park Manaus

(Manaus)

Surface: 285 000 m²

Investisseurs:

Hines (USA)

Montant :

160 millions de Reais



Armazenagem de talentos.
Entrega de resultados!



AGV Logística

(présent dans 11 états, 30 centres logistiques)

Surface: + 320 000 m²

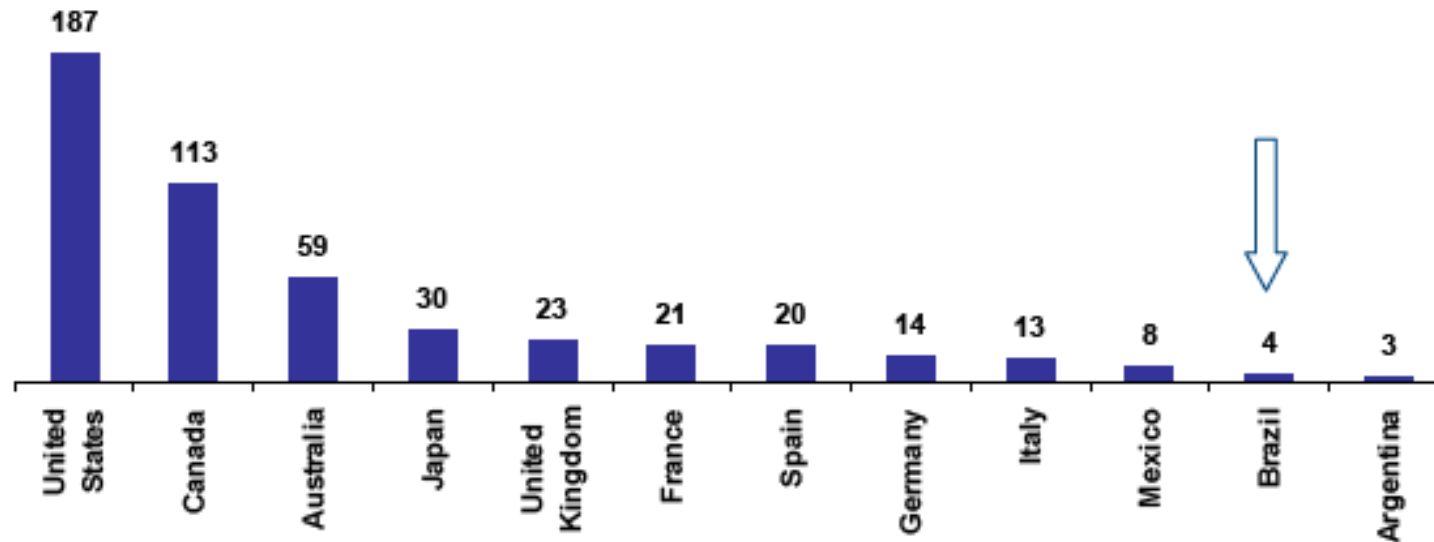
Investisseurs:

Equity International (USA)

LE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX



Surface locative brute en m² / 100 personnes

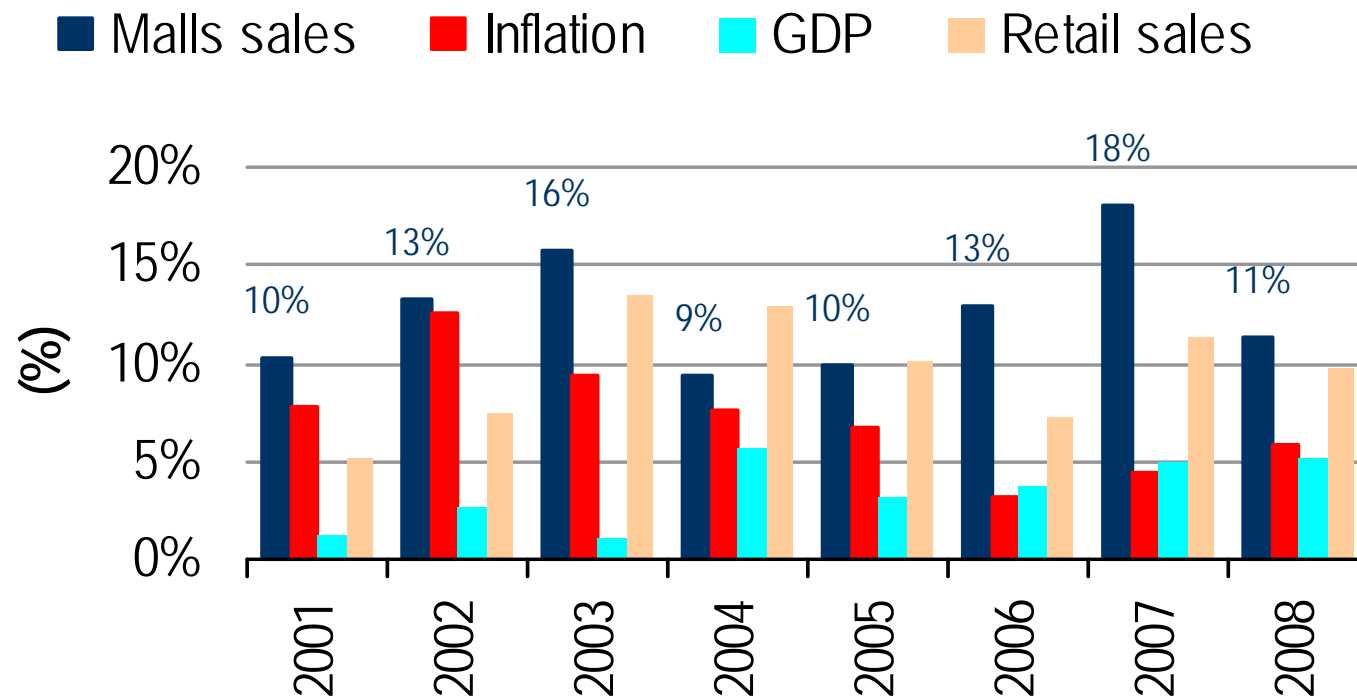


- Le Brésil manque de centres commerciaux avec seulement 4,8 m² / 100 personnes
- La surface locative brute devrait croître d'environ 15 millions de m² en 10 ans.

LE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX



Croissance des ventes des centres commerciaux / Inflation / PIB / Croissance des Ventes au détail (%)



■ Surperformance notable de la croissance des ventes de centres commerciaux

LE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX

Exemples d'investisseurs



- Ivanhoe Cambridge (Canada) via Ancar Ivanhoe.
- Brookfield (Canada)

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU BRÉSIL

Conclusion



- Climat économique et politique favorable à l'investissement
- Tous les domaines de l'immobilier sont concernés
- Taux de rendement 2 fois supérieurs à la France
- Place à prendre: marché encore adolescent
- Proximité culturelle France-Brésil

Pour tout renseignement sur l'immobilier d'entreprise au Brésil,

Contactez:

Olivier GERARD – Président
01 53 76 92 92
olivier.gerard@eur.cushwake.com

Thierry BOTTO – Consultant
01 53 76 80 14
thierry.botto@eur.cushwake.com

Paris – France
11-13, avenue de Friedland
01 53 76 92 92
75008 PARIS



OU

Celina ANTUNES – CEO South América
Celina.antunes@eur.cushwake.com

São Paulo - Headquarter
Praça Professor José Lannes, 40
3º andar
04571-100 • São Paulo SP
Tel.: (55+11) 5501-5464
Brasil

59 Countries • 227 Offices

