CLUB

IMMOBILIER INTERNATIONAL

N°13

BRÉSIL

ÉDITO

Vous est-il déjà arrivé de vous sentir submergé devant un flot d'informations ? C'est certainement ce que vous pouvez ressentir avec notre destination du mois. Il s'agit d'un pays aussi hétérogène que vaste, le 5ème plus grand pays de la planète, et le plus grand Etat de toute l'Amérique latine, puisqu'à lui seul il occupe plus de la moitié de la surface de ce sous-continent : nous parlons du Brésil. Comme si toute cette grandeur ne suffisait pas, le Brésil est également un pays qui présente une grande complexité économique et qui se trouve actuellement, sans doute, à la croisée des chemins, tant en termes d'économie que de politique.

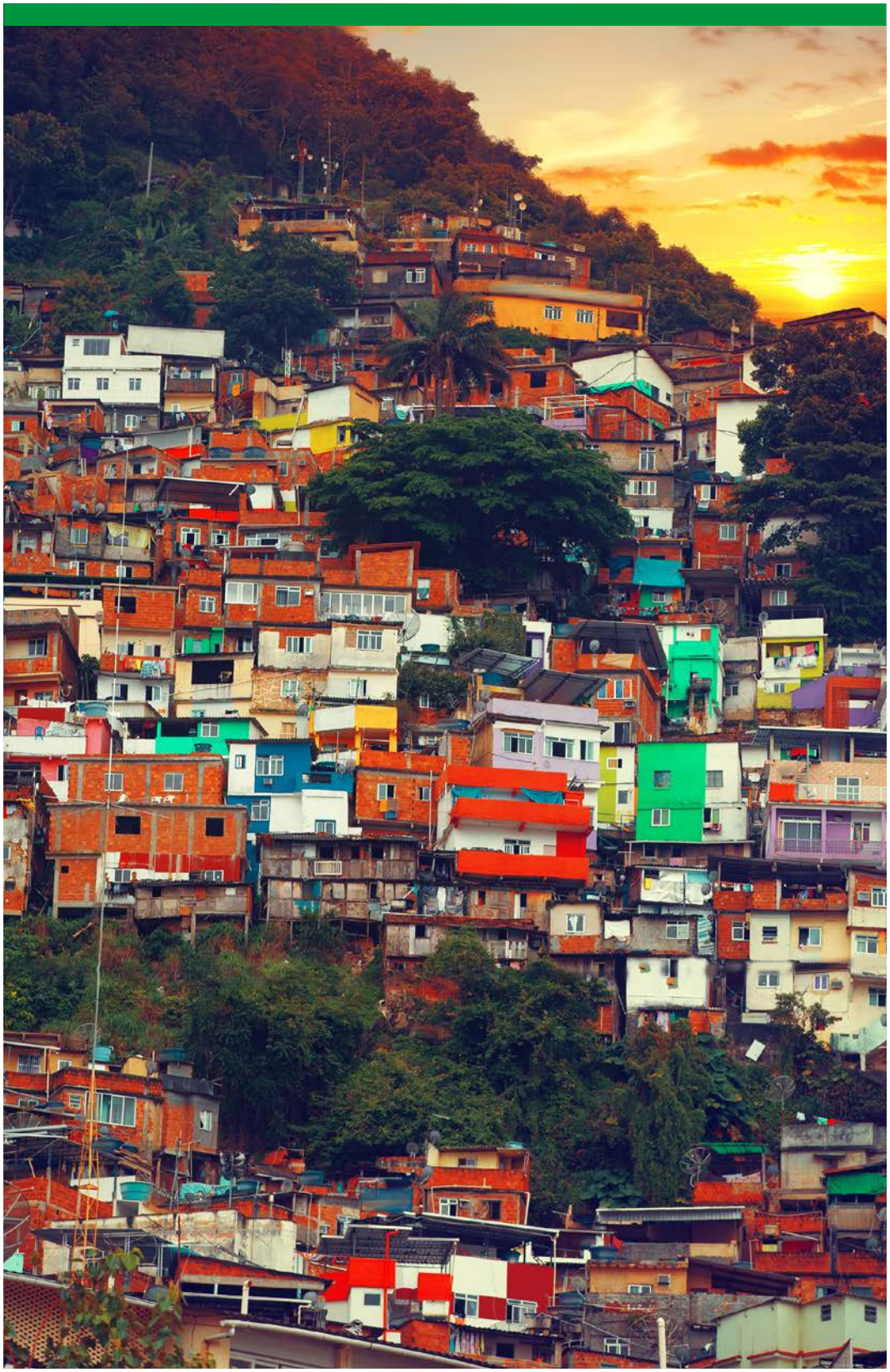
S'il est sans doute encore au milieu du gué, le Brésil est aussi un pays au dynamisme incroyable, au potentiel formidable. Sans parler de sa démographie galopante qui, à elle seule, justifie que l'on se demande comment cela se traduit sur son marché immobilier.

Ce pays atypique appelait sans doute une réponse atypique aussi.

Comme vous allez le découvrir, il ne s'agira pas d'acheter un bien en direct. Il ne s'agira pas non plus de vous suggérer d'investir dans une maison sur le bord d'une plage pour la proposer à la location touristique.

Non, nous allons nous concentrer sur le potentiel de croissance de sa population et ses besoins. Et pour réaliser un investissement dans les meilleures conditions possible, vous allez pouvoir faire en sorte de mutualiser votre risque. Le partager avec d'autres investisseurs. Et investir dans de véritables projets de développement immobilier.

Vous l'aurez compris, notre destination est différente de ce à quoi nous nous sommes habitués au cours des derniers mois. Mais nous sommes bien décidés à tirer tous les avantages que ce pays peut nous offrir, quand bien même, nous en sommes à plus de 8 600 kilomètres.



DES DÉFIS À RELEVER

Sortir de la crise pour de bon

Nous sommes en 2010 et l'Europe sombre lentement dans la crise économique. Tout le monde n'a plus que l'acronyme BRICS à la bouche. Le B, c'est pour Brésil. Il s'agit des pays émergents qui ne sont pas touchés par la crise, mieux encore, qui affichent une croissance insolente quand le reste du monde ressemble à un bourbier.

Malheureusement, depuis 2010, le Brésil a connu certaines désillusions. Autant en dresser le tableau dès le début, mettre cela derrière nous pour ensuite nous concentrer sur ce que ce pays a de prometteur.

Côté désillusions, parlons d'abord de l'économie. La croissance était de 7,5 % en 2010, mais en 2013 elle s'était déjà effondrée à 2 %. La dégringolade s'est ensuite poursuivie et le pays a connu deux longues années de récession, la pire de son histoire, dont il n'est sorti qu'en 2017. Ainsi, au lieu de voir le miracle d'une classe moyenne dont les revenus seraient en augmentation, il a plutôt fallu assister à sa paupérisation. Augmentation du taux de chômage (qui a un temps dépassé les 13 %), inflation, baisse du cours des matières premières (dont il est un des plus grands producteurs mondiaux)… rien ou presque n'aura été épargné au géant brésilien.

Toutefois, nous le disions, le pays est sorti de la récession. Cette année, la croissance est attendue à 2,5 %, et l'inflation est plus maîtrisée que dans les années 1980, époque où elle avait laminé l'économie du pays. Reste à maîtriser l'endettement, qui a grimpé en flèche avec la récession. Un article[1] de 2017 classait les 23 pays les plus endettés au monde. En bas de la liste, en 23ème position : le Brésil. Cela peut donner des sueurs froides. Sauf qu'en 17ème position se trouvait la France, suivie du Canada et de l'Espagne. Le Portugal était 6ème, la Grèce 2ème et la tête de ce classement des mauvais élèves était occupée par le Japon. Finalement, tout est une question de perspective…

Dépasser les désillusions politiques

Avec un président qui a terminé en prison, Lula, et une présidente qui a été destituée, Dilma Rousseff, on ne peut pas dire que la classe politique brésilienne se soit démarquée par sa probité. Résultat, le pays est actuellement dirigé par une présidence intérimaire, celle de Michel Temer. Mais plus pour longtemps, puisque des élections doivent se tenir au mois d'octobre. Avec l'espoir que cela apporte au pays une stabilité politique et porte au pouvoir une équipe qui ne soit pas entachée par des scandales de corruption.

1. http://www.businessinsider.fr/voici-les-23-pays-ratio-dette-sur-pib-les-plus-eleves/#18-egypte-926-la-dette-egyptienne-a-commence-a-ralentir-apres-une-hausse-rapide-dans-les-annees-qui-ont-suivies-le-printemps-arabe

Luiz Inácio Lula da Silva

Dilma Rousseff

Michel Temer

Prendre en compte le risque de change

La monnaie brésilienne, le Real, est très volatile. Avec la crise économique, elle s'est fortement dévaluée au cours de ces dernières années. Il existe donc un risque de change important, dont il faut bien être conscient dès lors que l'on envisage d'investir au Brésil. Évidemment, on peut aussi voir le côté positif des choses : la dévaluation du Real contribue également à créer des opportunités d'investissement.

Laurent Bernard et Christian de Bérail sont tous les deux nés au Brésil et y ont fait une partie de leur carrière. Laurent Bernard travaille pour Bercast, une société fondée par son père, qui aide ainsi depuis plus de 30 ans les sociétés étrangères, et notamment françaises, à s'implanter au Brésil. La société est également une agence immobilière, qui a pour vocation de faciliter les investissements de la part d'étrangers. Laurent Bernard et Christian de Bérail ont également créé une nouvelle structure, BDB International, qui s'occupe ensuite de la gestion de ces investissements immobiliers, notamment des aspects administratifs et de la location. Christian de Bérail explique ainsi :

« Il faut savoir composer avec le risque de change, car le Real brésilien est très volatil. Il ne faut pas investir au Brésil si l'on pense pouvoir avoir besoin rapidement de sortir son argent. En effet, parfois mieux vaut attendre une évolution du cours du Real avant de réaliser une opération. Parfois, à l'inverse, un taux de change favorable peut constituer une opportunité et il faut alors savoir se montrer opportuniste et en profiter pour vendre ou rapatrier ses gains. »

Avec la crise, les prix de l'immobilier ont considérablement baissé. Aujourd'hui, le marché demeure très abordable, tout en étant prometteur sur du plus long terme.

La route vers l'indépendance financière est longue et aride.

On peut vivre un calvaire en décidant de l'emprunter à pieds et sans équipement.
Ou on peut choisir de prendre le volant d'une voiture rapide et puissante.

Investir en bourse en faisant comme tout le monde, c'est l'équivalent de la marche à pied.
On n'avance pas. On gagne quelques points de pourcentage par an, quelques centimes de dividendes...

Mais il existe plus de 40.000 sociétés cotées en bourse.
Et parmi elles, les « small caps ».

Ce sont des sociétés déjà solides (+ de 300 millions de dollars de capitalisation) mais **avec une marge de progression ÉNORME**. On ne peut pas doubler son chiffre d'affaires quand on est une grosse société du CAC 40. **Mais on peut quand on est une small cap bien gérée !**.

Investir dans les bonnes small caps, c'est mettre un turbo dans votre patrimoine.

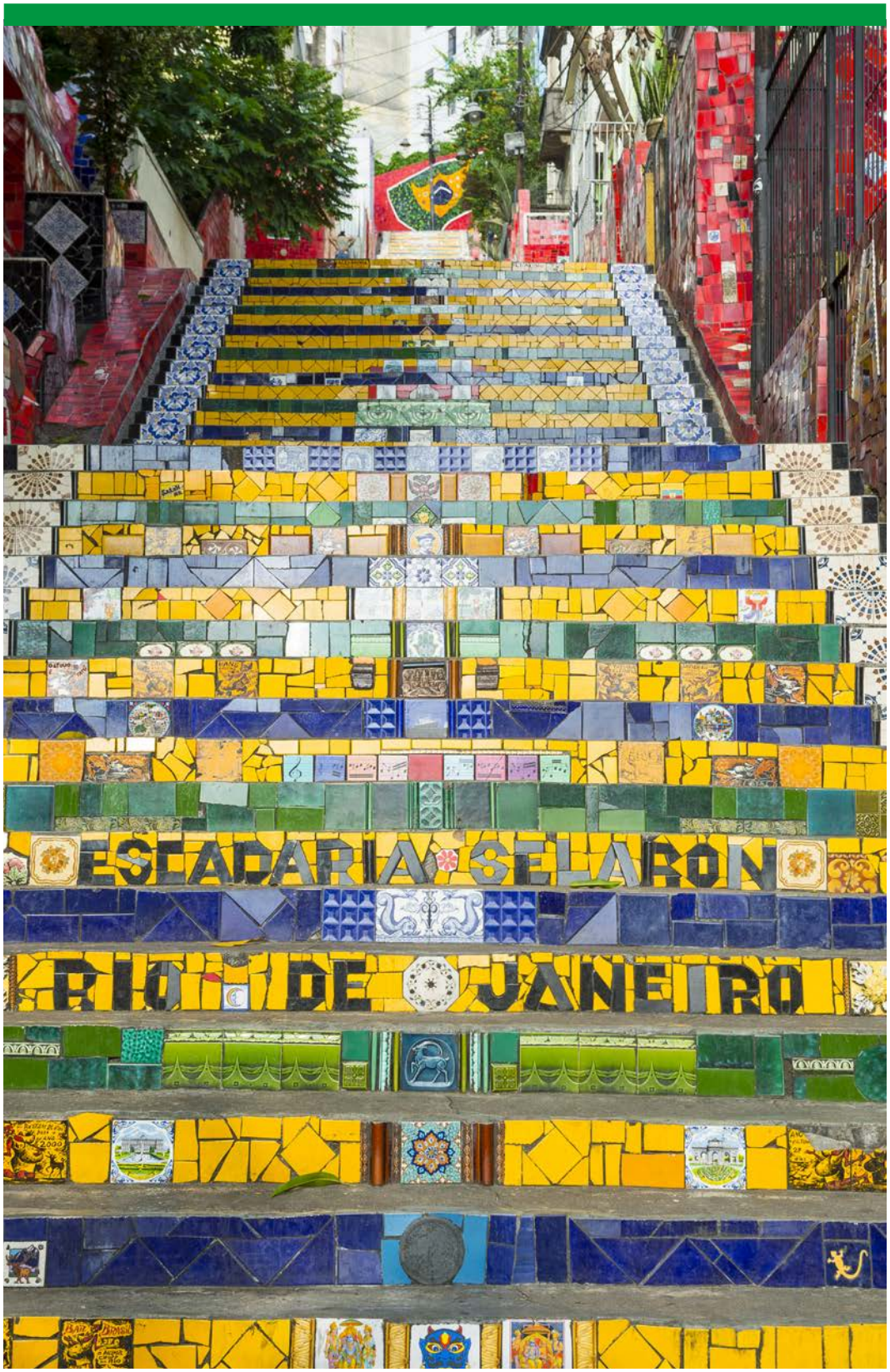
Ne vous faites plus doubler par les bolides.
SOYEZ le bolide !

OLI

CLIQUEZ ICI

Pour devenir membre de la
Master Class Finance : Expert en Small Caps
et recevoir chaque mois **les 2 small caps à ultra haut potentiel**

En avez-vous sous le capot ?


ESCADARIA SELARON
RIO DE JANEIRO

RÉALISER SON POTENTIEL

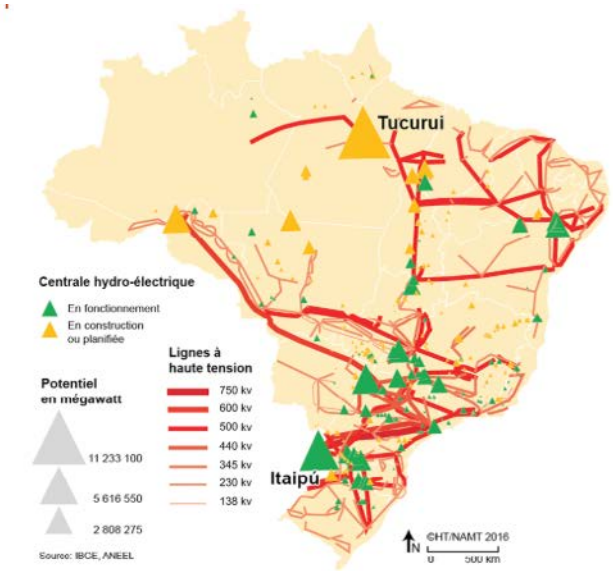
Un pays qui dispose d'atouts naturels importants

Si la stabilité économique, politique et monétaire n'est pas le point fort du Brésil, le pays dispose toutefois d'un nombre important d'avantages sérieux par rapport à bon nombre de nations.

Grâce à ses immenses terres agricoles, le Brésil a réussi à se hisser parmi les plus importants producteurs mondiaux de sucre de canne, de café, de soja, d'oranges... Il est également le plus grand exportateur de bois au monde (malheureusement grâce aux ravages de la déforestation…), ce qui lui a tout de même fait marquer une nette avance dans le secteur des biocarburants.

Le pays est également extrêmement bien servi du côté de ses ressources naturelles, notamment avec d'importantes mines de fer, de charbon, d'aluminium… De quoi supporter son secteur industriel. Sans oublier qu'il est également producteur de pétrole ou encore que les ressources hydriques du pays lui permettent de produire pas moins de 70 % de son électricité. Voici d'ailleurs une carte pour mieux saisir l'importance de l'hydroélectricité dans le pays (source : Géoconfluences, 2016) :

Réseaux électriques : une hydroélectricité produite de plus en plus loin à l'intérieur



Carte : H. Théry 2016, source : IBGE, ANEEL

Un embellissement économique

Pour être gagnant avec un investissement, il est essentiel de bien choisir le moment où l'on réalise ce dernier. Sur les marchés financiers, les investisseurs analysent ainsi avec attention le « momentum », c'est-à-dire qu'ils cherchent à déceler les tendances haussières ou baissières, pour pouvoir surfer sur les meilleures opportunités. Évidemment, même si les stratégies dites « momentum » s'appuient sur des analyses et des calculs, cela ne constitue aucunement une garantie sur la réalisation des prévisions anticipées.

Si cette théorie s'applique sur les marchés boursiers, il est également important d'être attentif à ces tendances pour tout type d'investissement, y compris immobilier. Nous aimerions notamment savoir si grâce à la sortie de la récession, le pays pourrait renouer avec une phase de croissance comme il en avait connu avant la crise. Eh bien, voici que la situation au Brésil donne des signes d'évolution.

Grande puissance agricole, le pays a profité ces dernières années de conditions météorologiques favorables et, en 2017, l'agriculture a progressé à hauteur de 17 %. Évidemment, cela ne laisse en rien présager de la météo des années à venir.

Mais à cela s'ajoutent les bénéfices de la politique d'assouplissement monétaire, qui commencent à se faire sentir. Cette politique facilite les financements de la population et des entreprises. L'inflation a marqué le pas, les ménages ont recommencé à consommer, la hausse du chômage ralentit… Le Brésil réaffirme sa puissance commerciale et affiche un fort excédent commercial, grâce à ses exportations.

Bref, plusieurs évolutions notables sont en cours et pourraient même s'accélérer au cours des années à venir.

Chère classe moyenne

Le dernier atout du Brésil, c'est sans aucun doute sa population : le pays compte près de 213 millions d'habitants, dont près de la moitié fait partie de la classe moyenne. Ce ne sont pas moins de 100 millions de personnes qui ont des besoins et des appétits de consommation en pleine croissance.

C'est en partie le résultat de la politique menée par Lula lorsqu'il était président. Il a en effet mené d'importantes réformes destinées à améliorer le niveau de vie de la population brésilienne. Concrètement, sa politique aurait permis de faire sortir de la pauvreté pas moins de 31 millions de personnes.

Évidemment, tous ces gens ont besoin de se loger, ou peuvent désormais déménager dans des appartements plus grands.

Le Brésil connaît donc une expansion forte de son parc immobilier, sous le coup d'une importante pression de la demande. Et c'est bien sur cette tendance-là que nous allons nous pencher. Il s'agit d'accompagner ces projets nouveaux, qui sont destinés à la population locale, et de profiter des leviers dont on bénéficie quand on fait partie des porteurs de projets, présent dès les premières étapes.

IMMOBILIER : ANTICIPER LE VIRAGE

Sortir d'une période noire

Si vous aviez investi dans l'immobilier brésilien juste avant la crise, disons en 2012, vous auriez probablement eu de sacrées sueurs froides au cours de ces dernières années.

La monnaie brésilienne a en effet été fortement dévaluée au cours de la crise, ce qui, par ricochet, a entraîné une chute des prix de l'immobilier. Sans compter que la crise a eu pour effet de faire partir les investisseurs étrangers et leurs flux financiers, qui contribuaient à soutenir bien entendu ce marché, mais aussi l'économie dans son ensemble.

En 2016, le magazine en ligne Acheter-louer consacrait ainsi un dossier à l'immobilier brésilien. L'un des spécialistes interviewés à cette occasion estimait que les prix avaient en moyenne chuté de 20 % au cours de la crise. Sacrée baisse.

Toutefois, cette première vue d'ensemble mérite d'être affinée, d'autant plus que le Brésil est un pays très hétérogène.

Pour y voir plus clair, consultons donc l'indice FipeZap, principal indicateur immobilier brésilien. Il se base sur l'immobilier résidentiel des 26 plus grandes villes du pays.

Il en ressort que, dans les lieux les plus recherchés et dynamiques, comme les plus grandes mégalopoles, les prix ont en réalité plus stagné que chuté. Ainsi, de janvier 2016 à janvier 2017, les prix ont perdu 2 % à Rio de Janeiro tandis qu' à Sao Paulo, ils ne se sont repliés que de 0,65 %.

Pour se faire une meilleure idée, il est important de regarder sur du plus long terme. Pas question d'occulter les effets de la crise, mais il serait réducteur de s'en tenir là. Analysons donc comment s'est comporté le marché de l'immobilier au-delà des années de crise.

Voici la hausse des prix des appartements résidentiels au cours des neuf dernières années (janvier 2008 à janvier 2017), selon l'indice FipeZap. Les chiffres ont de quoi nous rassurer :

- Rio de Janeiro : + 251,4 %
- Sao Paulo : + 226 %
- Recife : + 101 %

Cela n'enlève rien au fait que les prix ont bel et bien chuté ces dernières années. Alors, autant en tirer notre parti : on en profite pour pénétrer ce marché sur ses points bas !

Il existe aussi une deuxième conclusion à tirer de cet état de fait : pour maximiser ses chances de réaliser un investissement attractif au Brésil, il faut en priorité viser une importante plus-value. Les rendements locatifs sont en fait un complément, mais peuvent fortement fluctuer en fonction des variations du Real.

Ce mois-ci, notre optique d'investissement diffère donc de ce que nous suivons d'habitude. Nous investissons d'abord dans une optique de revente de notre bien plutôt que dans celle de le conserver longtemps pour profiter de son rendement.

Et pour maximiser le potentiel d'un bien, voici le secret : il faut investir le plus tôt possible dans le projet. Bref, faire comme les promoteurs et conduire un projet jusqu'à son terme.

Vous avez notamment la possibilité de le faire, dans deux lieux bien précis du Brésil. Avec, à la clé, d'autres avantages : vous apporter certaines protections et réduire vos prises de risques, sur ce marché qui peut s'avérer volatil.

Mais ne brûlons pas les étapes, voici d'abord les endroits où vous pourriez investir.

Le cœur économique du pays

Savez-vous quelle est la capitale du Brésil ?

Brasilia. Vous aviez envie de dire Rio de Janeiro ? Vous n'aviez que partiellement tort, puisque cela a été le cas, jusqu'en 1960.

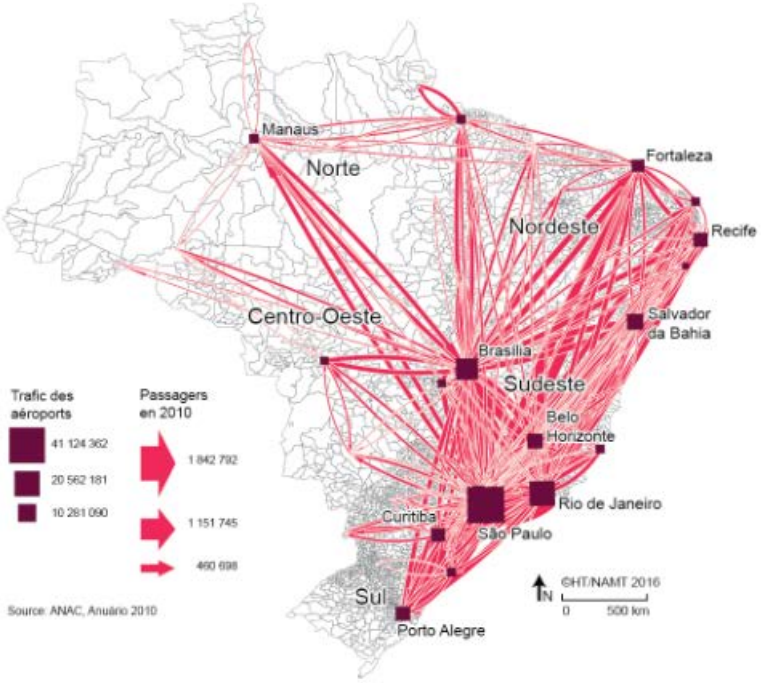
En revanche, Sao Paulo n'a jamais eu ce titre, mais porte celui, informel, de capitale économique.

Sao Paulo est pourtant la ville la plus peuplée du pays – plus de 21 millions de personnes (pour rappel, le Grand Paris en compte 7), et ne cesse de se réinventer. Siège de l'industrie lourde, de la pharmacie, de l'automobile, de l'aérospatial, de l'informatique, elle accueille aussi tous les grands noms de la finance. De plus, Sao Paulo s'est imposée comme un pôle d'innovation, avec de la technologie de pointe et une offre de services renouvelée.

Si la ville connaît toujours, dans certains quartiers, de graves problèmes d'insécurité, elle est également un centre culturel et attractif.

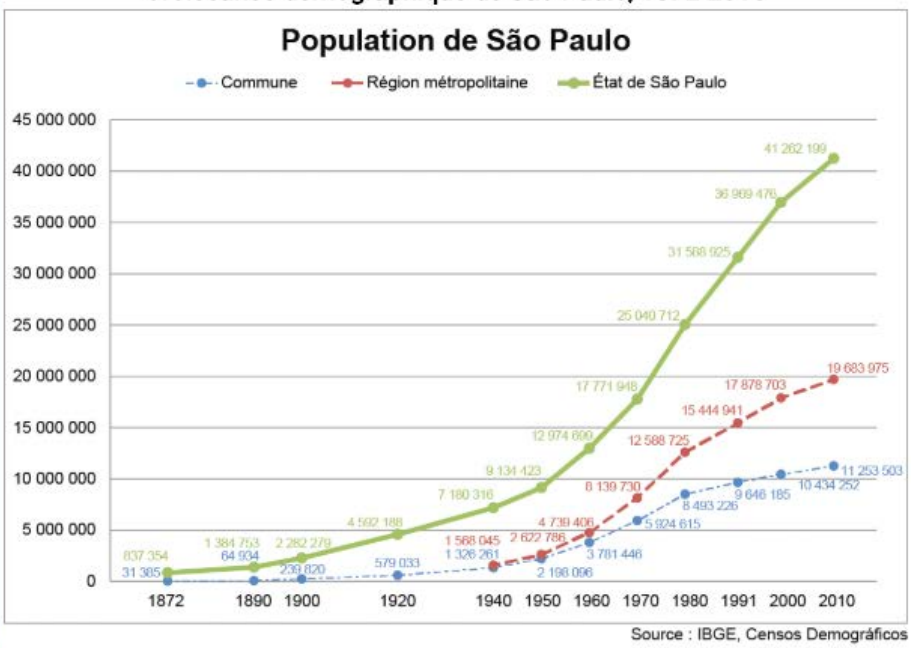
Elle compte un grand nombre de gratte-ciels, pour abriter entreprises et habitants, toujours plus nombreux. Et parce que rien n'est plus parlant que des visuels, voici de quoi illustrer le poids de Sao Paulo dans le pays et son explosion démographique (sources : Géoconfluences, 2016) :

Flux aériens : un réseau organisé par le hub de Brasilia mais polarisé par São Paulo



Carte : H. Théry 2016, source : ANAC 2010

Croissance démographique de São Paulo, 1872-2010



Source : IBGE, Censos Demográficos

Évidemment, cette croissance démographique s'est accompagnée d'une expansion géographique. Ce n'est pas évident à imaginer depuis la France, mais la ville de Sao Paulo s'étend sur plus de 8 000 km². En comparaison, la superficie de Paris n'est que de 105 km².

Laurent Bernard est Project Director au sein de la société Bercast, spécialisée dans l'investissement immobilier au Brésil. Selon lui :

« Sao Paulo concentre nombre d'avantages pour un investisseur. Son importance économique permet d'éviter tout problème de liquidités. Ce pôle d'activité connaît également moins de problèmes sociaux que Rio de Janeiro. »

S'il estime que le retournement économique du Brésil pourrait prendre encore deux ans, il est également convaincu que le moment est opportun pour se positionner sur l'immobilier :

« À Sao Paulo, le prix au m² était de 20 000 Reals (4 650 euros environ) en 2012-2013, dans les quartiers nobles de la ville. Aujourd'hui, nous sommes plutôt aux alentours de 10 000 reals (2 325 euros environ). »

NB : les conversions *ci-dessus* sont effectuées à un taux de change effectif à mi-2018.

Le Nordeste, région en pleine transformation

L'autre région à fort potentiel est le Nordeste, c'est-à-dire le Nord-Est du pays.

Moins connu que Rio et les plages plus au sud, le Nordeste dispose pourtant d'un important potentiel touristique. Je vous invite ainsi à regarder à quoi ressemblent les Lençóis. C'est magnifique. Imaginez un peu le Bassin d'Arcachon, mais à perte de vue.

Sans parler du village de Jericoacoara, que l'on arpente les pieds dans le sable, sorte d'Ibiza local mais qui aurait conservé tout son charme. Ou encore du patrimoine culturel de Sao Luis.

Bref, le potentiel touristique du Nord-Est du pays est bel et bien là. Mais si vous nous avez lus avec attention, vous savez que ce n'est pas sur cet aspect que nous avons décidé de miser pour notre investissement au Brésil.

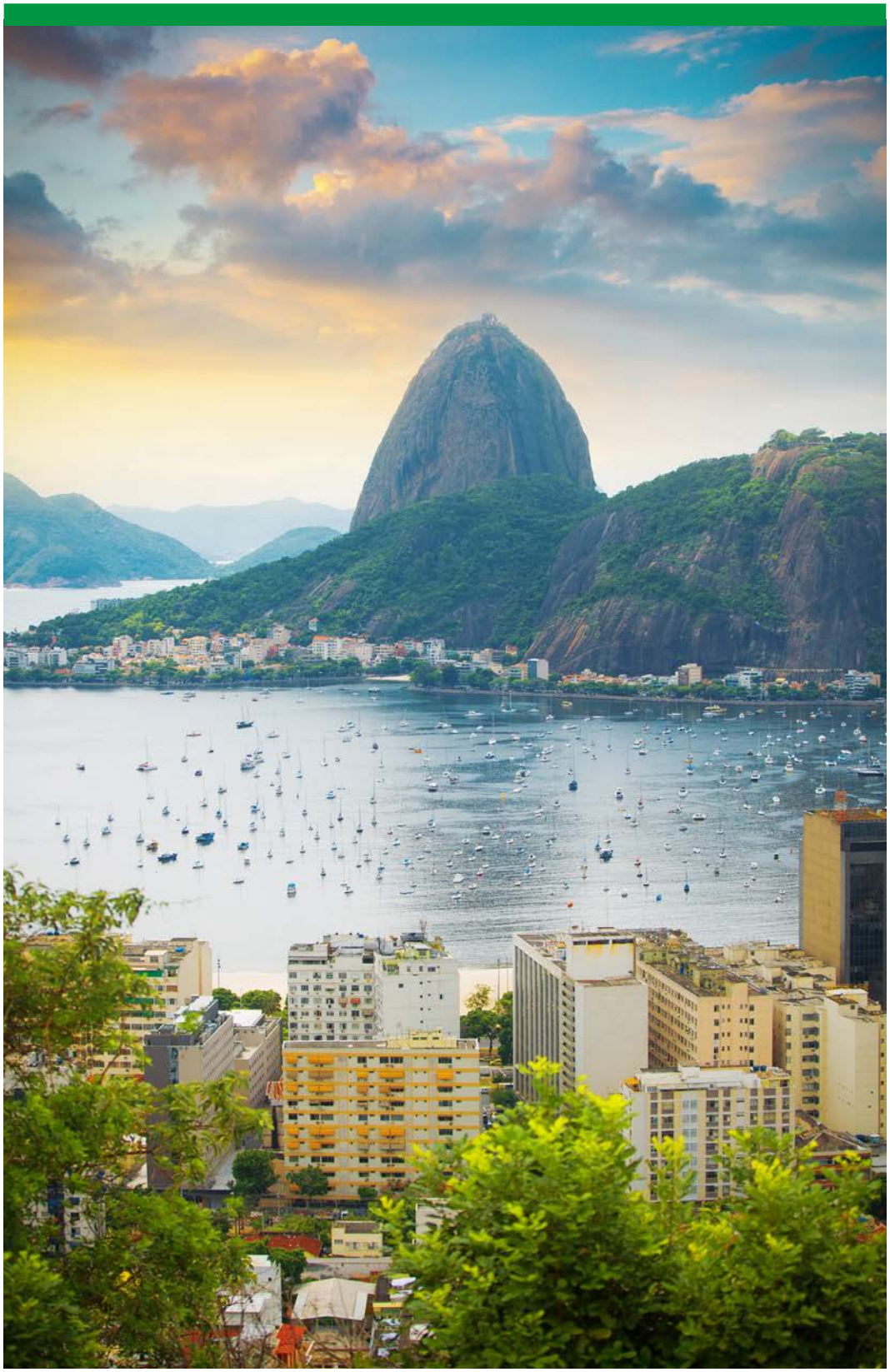
Nous préférons investir pour répondre aux besoins croissants en logement, notamment chez la classe moyenne. Classe moyenne qui profite de l'essor touristique de la région et de la construction d'infrastructures. D'autant plus qu'il existe un réel déficit.

Gérôme Walch est le COE de Brazil Partner. Il a travaillé au sein du réseau Orpi à Nice, avant de partir au Brésil il y a 12 ans. Brazil Partner apporte une aide juridique et administrative aux investisseurs étrangers dans le Nordeste. Il propose d'investir dans divers programmes de développement immobilier, au travers de solutions dédiées aux investisseurs, qualifiés ou non.

« Le Brésil est un pays totalement disparate et nous avons pour objectif d'identifier les régions à fort potentiel de croissance. Dans certains endroits, le prix de la terre n'est encore que de 5 ou 10 € le m², et pourrait atteindre 5 000 euros d'ici 20 ans, une fois construit. »

Alors nous n'allons pas attendre 20 ans, mais les perspectives de plus-values sur du court et moyen terme sont déjà très attractives dans le Nordeste, région où Brazil Partner a choisi de s'implanter.

« Lorsque les étrangers pensent au Brésil, ils imaginent tout de suite ses plages et son bord de mer. Pourtant, les Brésiliens n'en ont pas du tout la même vision. Le pays compte 8 000 km de côte et, pour eux, l'accès à la mer est aisé. La plage est beaucoup plus démocratisée qu'en France. Ce n'est donc pas un critère pour un achat immobilier, d'autant plus que ces régions sont déjà lourdement construites. Pour trouver un véritable relai de croissance, mieux vaut essayer de répondre aux besoins de la classe moyenne brésilienne. »



MAXIMISER VOS CHANCES DE RENTABILITÉ

Mutualisez le risque et prenez le projet en amont

Défrichez les terres du Nordeste

Avant d'entrer dans le détail, voici comment Gérôme Walch résume sa méthode d'investissement :

« Nous identifions les régions, villes ou quartiers qui ont sont à leurs premiers stades de développement, nous y achetons des terrains, les viabilisons, les découpons en lots constructibles où il est ensuite possible de construire de l'habitation ou des locaux commerciaux, et nous les vendons. »

Il s'agit principalement de villes intérieures, qui connaissent un retard de 50 à 70 ans par rapport aux grandes villes en matière d'infrastructures, et qui voient en quelques années à peine leur population passer de 30 000 à 150 000 habitants.

Brazil Partner propose alors aux investisseurs étrangers d'entrer au plus tôt dans les projets de développement immobilier.

« En entrant dès le début du cycle, on peut espérer toucher une plus-value qui dépasse 100 % à la revente, ce qui est plus intéressant que d'investir dans des biens déjà construits pour faire du locatif. Les rendements locatifs sur du résidentiel sont généralement de 6 %, et de 10 % pour les locaux commerciaux. On peut réaliser une bien meilleure opération avec un projet de développement immobilier. »

Concrètement, Brazil Partner finance les opérations immobilières du début à la fin. Prenons un exemple.

Fortaleza est la capitale de l'État Ceará, au Nord-Est du Brésil. À 30 kilomètres de là se trouve la ville de Aquiraz, sur le littoral. Elle compte 120 000 habitants, a son propre tissu économique et de bonnes perspectives de développement.

Brazil Partner achète des terrains aux portes de la ville, bien reliés au centre-ville, qui se situe à quelques kilomètres à peine.

« Il s'agit de terres agricoles, que nous urbanisons. Nous les découpons en lots, apportons l'eau, l'électricité. Ensuite, nous revendons ces lots constructibles à des personnes individuelles. Il s'agit du schéma le plus rentable actuellement. »

L'achat de 40 hectares à proximité de Aquiraz a, par exemple, coûté 3 millions de Reals TTC (750 000 euros environ). La moitié a été transformée en lots, avec un projet de 1 133 lots de 150 m². Chaque lot est ensuite revendu pour 40 000 Reals (près de 9 000 euros), soit un chiffre d'affaires de 45 millions de Reals (10,2 millions d'euros), desquels il faut déduire 10 millions de frais d'urbanisation (2,2 millions d'euros).

Ce cycle opérationnel prend en moyenne 5 ans.

Vous pouvez entrer à divers moments du cycle. Si vous participez à l'acquisition du terrain, cela vous donne le droit à 30 % de la valeur de ce qui est exploité sur la part de terrain acquise.

Mettons que 1 300 lots soient exploités sur le terrain. Pour 30 %, cela donne 390 lots. Et si vous avez mis 10 % dans l'acquisition du terrain, cela vous donne droit à 39 lots.

Rappelons que le coût du terrain à Aquiraz était de 3 millions de Reals. Vous avez donc investi 300 000 Reals (75 000 euros).

Le prix de revente d'un lot est estimé à 40 000 Reals (9 000 euros).

Donc quand vous revendrez vos 39 lots, vous toucherez 1,56 million de Reals (390 000 euros).

Soit une plus-value de près 1,26 million de reals (315 000 euros), pour un investissement d'une durée de 5 ans.

À cela il faut retirer l'impôt de 5,9 % sur la VGV (Valeur générale de vente) : 23 010 euros, ainsi que la taxe d'administration de Brazil Partner qui est de 2,5 % du VGV : 9 750 euros.

Soit un bénéfice net de 282 240 euros.

En pourcentage, cela donne une plus-value de 376 %, sur 5 ans !

Le seul inconvénient : avoir son investissement bloqué pendant 5 ans.

L'avantage : être propriétaire d'une partie du terrain, ce qui apporte tout de même une garantie minimum, même si le projet ne parvenait pas à terme. Vous possédez un actif réel.

Il faut donc du temps pour expliquer – et comprendre – l'intérêt d'investir au Brésil. Cela sort du cadre de nos investissements habituels, puisque le but ici est de réaliser une très grosse plus-value plutôt que de faire du locatif.

Et pour ceux qui voudraient investir au Brésil en jouant la carte de la sécurité, il existe aussi une autre option, proposée par Brazil Partner : investir dans un fonds dédié au développement de projets immobiliers. Le groupe a déjà près de 70 terrains en portefeuille, pour une valeur d'environ 100 millions d'euros. Chaque année, il réalise un développement immobilier sur l'un de ces terrains.

Si vous investissez dans le fonds, il faudra le faire pour 50 000 euros et deux ans minimum. Mais en échange, le capital investi est garanti, de même qu'un rendement de 13 % la première année (la rentabilité augmente jusqu'à 20% en fonction du montant investi). Et votre rendement est en euros, ce qui vous met à l'abri des variations du Real, monnaie rappelons-le très volatile.

Précisons que lorsque si vous décidez d'investir au Brésil, Brazil Partner va établir votre profil d'investisseur. Et en fonction de votre patrimoine, du degré de risque que vous souhaitez prendre, de votre horizon d'investissement, la société vous fera des propositions d'investissement sur des projets de nature différente.

Logez les jeunes actifs de Sao Paulo

Laurent Bernard, avec sa société Bercast, est actuellement en train de monter une offre d'investissement dédiée aux étrangers et centrée autour des besoins en logement qu'il a observés à Sao Paulo.

« L'objectif est de proposer une solution d'investissement pour des montants de 30 000 à 100 000 euros, dans le résidentiel. Nous prévoyons de construire des logements faciles à mettre en place ; dédiés aux célibataires, aux jeunes cadres. Nos constructions seront faites à partir de matériaux recyclables et proposés à la location courte et longue durée. »

Si l'objectif est d'atteindre un rendement locatif compris entre 12 % et 15 % brut annuel, là encore la véritable valeur ajoutée devrait se créer à la revente.

« Nous prévoyons une revente des logements sous 3 à 5 ans, pour une plus-value brute de 50 %, soit une plus-value nette estimée entre 42 % et 43 % pour l'investisseur », précise Laurent Bernard.

Bercast, où sa nouvelle structure BDB prend en charge l'achat du terrain et la construction des logements. L'investisseur qui souhaitera entrer dans le projet sera propriétaire en direct, tandis que Bercast sera gestionnaire du projet, à toutes ses étapes.

« Il est très compliqué pour un particulier, d'agir en direct au Brésil. Cela demeure un pays complexe, avec des lourdeurs administratives, et dans lequel il est important de pouvoir vérifier la qualité des interlocuteurs », avertit Laurent Bernard.

L'objectif de sa structure est donc de réunir un grand nombre d'investisseurs dans un club, afin d'avoir une puissance d'investissement décuplée, mais aussi d'atténuer les risques.

PASSER DE LA THÉORIE À LA PRATIQUE

Une société pour investir

Voici encore une particularité de notre destination du mois. Il est très rare que l'on vous conseille de créer une société pour investir à l'étranger. Mais c'est bien ce que nous allons faire concernant le Brésil.

Tous les avis des spécialistes interviewés au fil de ce numéro sont unanimes, il s'agit de la solution la plus intéressante et la plus adaptée.

« Nous conseillons de créer une société de droit brésilien, équivalente à notre SCI, détaille ainsi Gérôme Walch, de Brazil Partner. Nous nous en chargeons pour nos investisseurs, car nous avons un cabinet d'avocat pour réaliser toutes ces procédures, qui peuvent être complexes à entreprendre seul. Nous avons également un comptable, car il faut obligatoirement déclarer son investissement auprès de la Banque centrale du Brésil. »

Il est plus facile de confier la création de sa structure à un spécialiste, car cela évite ainsi d'avoir à traiter avec des interlocuteurs multiples. Il faut en effet commencer par demander un numéro auprès du cadastre pour avoir le droit d'investir (CPF), puis créer juridiquement la société, et enfin déclarer le montant de son capital auprès de la Banque centrale.

Concrètement, vous aurez donc incorporé le montant que vous souhaitez investir au Brésil dans le capital social de votre société. Autre détail, comme pour les SCI françaises, la société doit compter au moins 2 associés, mais votre associé peut ne détenir que 1 %.

Cette société vous donne ensuite droit à plusieurs avantages – outre le fait que la fiscalité est plus légère que sur les investissements réalisés directement par des particuliers.

« Si vous investissez plus de 600 000 Reals, soit environ 150 000 euros, cela ouvre le droit à l'obtention d'un visa de résident permanent, même si vous ne vivez pas au Brésil. L'administration vérifie simplement que, sous trois ans, vous avez bien investi l'argent injecté dans la société et que votre investissement était productif pour l'économie locale (impôts, productivité, création d'emplois…). Si c'est le cas, elle accorde alors un visa à vie à l'investisseur. Cela signifie vous pouvez alors vous installer au Brésil et être résident fiscal si un jour vous le souhaitez », détaille Gérôme Walch.

Le coût de votre investissement

Si les plus-values que vous pouvez réaliser au Brésil semblent vraiment attractives, voici les différents frais qu'il vous faut prévoir pour pouvoir vous lancer.

La création de votre société par Brazil Partner, avec toutes les démarches que cela implique auprès des différents intervenants brésiliens, varie de 4 500 à 5 500 euros. Cela inclut l'étude de votre profil d'investisseur, ainsi que l'obtention de votre visa. Les frais afférents au développement du projet sont ensuite d'un montant mensuel allant de 50 à 400 euros selon la taille du portefeuille patrimonial sous gestion. Comptez également 2,5 % de taxe d'administration sur la VGV (valeur générale de vente) de chaque opération immobilière.

Reprenons l'exemple du projet de Aquiraz de 40 hectares.

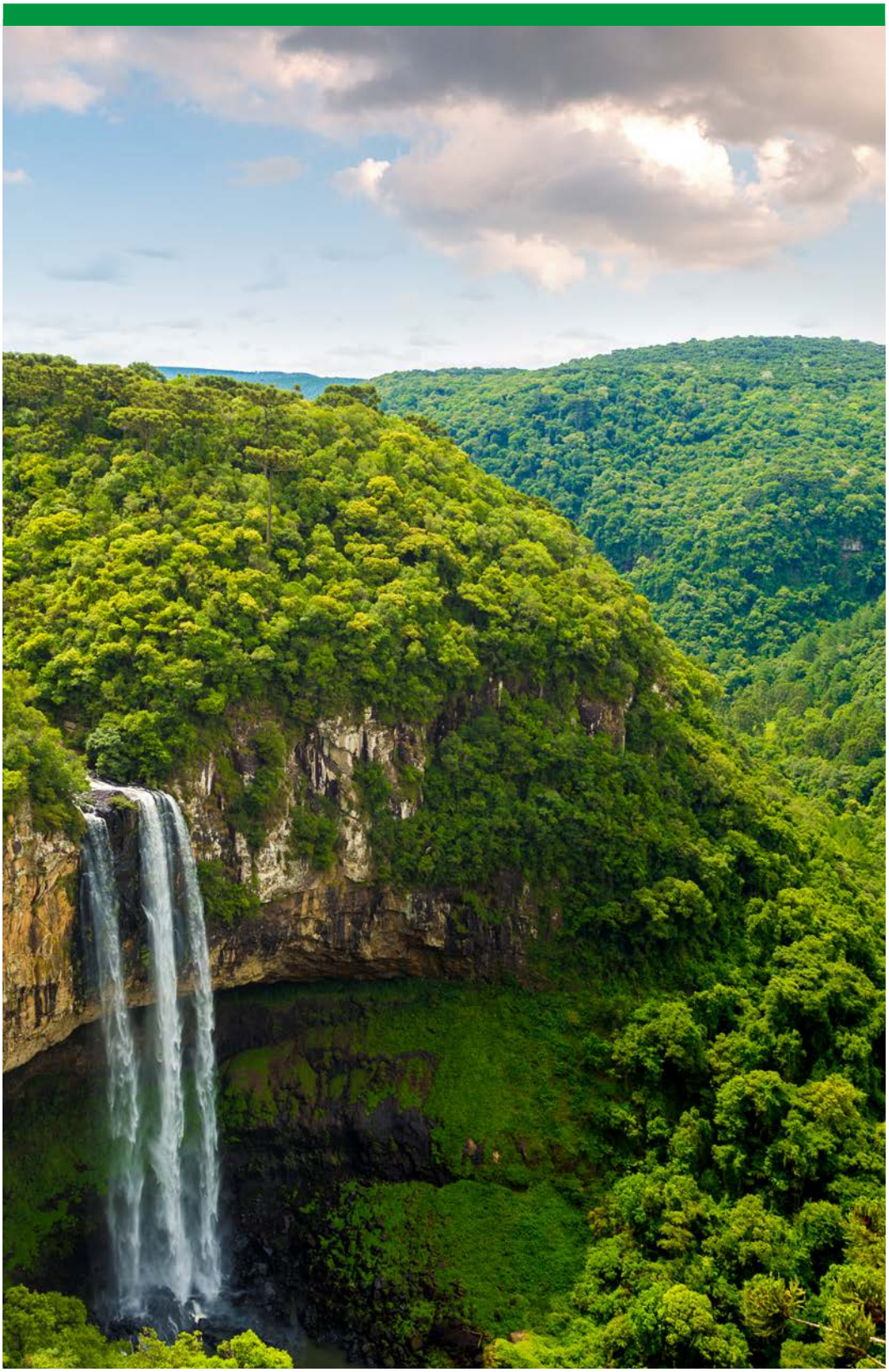
L'investisseur qui aura 39 lots, soit une VGV de 390 000 euros, paiera une taxe d'administration de 9 750 euros.

Chez Bercast, qui lance un projet d'investissement destiné aux jeunes cadres à Sao Paulo, les frais de gestion de développement du projet seront de 10 % du montant investi, puis les frais de gestion locative seront compris entre 5 % et 10 %.

Comptez 10 % également de frais pour la revente du bien.

Enfin, sachez que lorsque vous transférez de l'argent au Brésil, une taxe IOF s'applique : 0,38 % du montant est alors prélevé.

Si vous transférez 100 000 euros, cela vous coûtera donc 380 euros.



GÉREZ VOS GAINS

Soyons francs, la fiscalité brésilienne n'est pas un point fort. Pas de réel avantage à attendre de ce côté-là, mais il existe tout de même une convention permettant d'éviter une double imposition. Vous serez donc imposé au Brésil sur les biens que vous y possédez.

« Le Brésil est un pays bureaucratique avec un système fiscal complexe, explique Christian de Bérail, fondateur avec Laurent Bernard de BDB International, une structure dédiée à l'investissement au Brésil. Il est toutefois assez similaire à ce que l'on peut trouver en France, avec un régime différent qui s'applique sur les plus-values et les revenus locatifs pour les personnes morales et les sociétés. D'ailleurs, il est plus avantageux sur les sociétés, car il permet plus de déductions et d'abattements ; voici pourquoi nous conseillons aux investisseurs de privilégier ce mode d'investissement. »

Vos revenus locatifs

Si vous investissez en direct, vous serez imposé au taux de 27,5 % sur vos revenus locatifs, mais le régime fiscal brésilien ne permet pas aux personnes physiques de réaliser d'importantes déductions sur ces revenus avant imposition. En revanche, c'est possible avec l'imposition sur les personnes morales.

Mais même si vous choisissez de passer par une société, vous aurez encore un choix à faire. En effet, il existe plusieurs régimes fiscaux possibles.

- Le régime réel

Comme son nom l'indique, vous serez imposé sur les revenus réels que vous aurez tirés de la location de votre bien.

L'imposition se décompose en trois parties :

- La taxe PIS COFINS, de 9,25 %.
- L'imposition proprement dite, de 15 % si le bien a rapporté moins de 240 000 reals par an ou 20 000 par mois (soit environ 5 000 euros). Elle passe à 25 % au-delà de ces montants.
- Les contributions sociales de 9 %.

Ce système permet de réaliser de nombreuses déductions de charges et d'amortir le bien.

- L'imposition sur la base du résultat estimé

Ici, ce ne seront pas vos revenus locatifs réels qui seront imposés, mais une base estimée.

Cette base représente 32 % du montant des loyers perçus. En fonction du montant total que cela représente, comme dans le régime réel, vous serez ensuite imposé à 15 % ou 25 %.

Vous paierez également 9 % de contributions sociales, mais le PIS COFINS est moins élevé qu'avec le régime réel, puisqu'il n'est que de 3,65 %.

Votre plus-value de cession

Côté plus-values, la simplicité n'est pas de mise non plus. Vous avez là encore le choix entre plusieurs régimes possibles. Trois pour être exact, comme nous l'a expliqué Christian de Bérail.

- L'imposition sur la base du résultat réel

Ce régime permet d'amortir le bien immobilier et de déduire un grand nombre de charges, ce qui a pour effet de faire diminuer le montant imposable.

Le fonctionnement de l'imposition est ensuite similaire à celui qui porte sur les revenus locatifs, et se décompose comme suit :

- La taxe PIS CONFINS, de 9,25 % assise sur le montant de la vente (il est possible de déduire le montant de PIS COFINS payé sur certains achats et coûts, au même titre que la TVA en France)
- L'imposition proprement dite, de 15 % du montant de la plus-value si le bien a rapporté moins de 240 000 reals par an ou 20 000 par mois (soit environ 5 000 euros). Elle passe à 25 % au-delà de ces montants.
- Les contributions sociales de 9 %.

L'imposition totale est donc de 24 % ou 34 %.

- L'imposition sur la base du résultat estimé

Avec ce régime, l'imposition se fait sur la base d'une plus-value estimée, selon un taux fixe de 8 % du montant total de la vente.

L'impôt qui s'applique sur la somme obtenue est alors de 15%, auxquels s'ajoutent 10% supplémentaires au-delà de 240 000 reals de revenus annuels, comme dans le cadre du régime réel.

Les contributions sociales de 9 % portent quant à elles sur la somme de 12 % du prix de la vente. Et le PIS COFINS n'est que de 3,65 %.

L'imposition totale représentera en fait 6,73 % du montant de la vente.

Oui, on vous l'a dit, c'est un peu complexe…

« Par expérience, j'observe que le régime le plus utilisé par les investisseurs est celui-ci », nous éclaire Christian de Bérail.

Mais l'avantage aussi de passer via une entreprise spécialisée dans l'investissement est qu'elle pourra vous accompagner dans toutes ces démarches et vous aiguiller vers les meilleures options.

LE BRÉSIL EN BREF

Chaque mois, nous établissons un tableau de notation de notre destination immobilière.

Le tableau peut comporter jusqu'à cinq étoiles, ce qui est alors le meilleur scénario possible.

Situation en termes de stabilité et de sécurité	★★★
Perspectives économiques du pays	★★★
Qualité des biens immobiliers	★★★★
Facilité des démarches	★★★★
Rendement espéré	★★★★★
Niveau d'imposition sur l'immobilier local	★★

Remplir ce tableau n'est pas chose aisée ! En effet, comment noter la qualité des biens immobiliers, sachant que certains de vos investissements ne pourront consister qu'en la viabilisation d'un terrain ?

De même, si les démarches sont dans les faits complexes, notamment car il s'agit de programmes de développement immobilier, nous avons tout de même mis quatre étoiles car, finalement, vous avez encore moins à faire que lorsque vous achetez un bien en direct. Une entreprise s'occupe de tout pour vous.

Donc, pour résumer, le terme d'investissement n'a jamais semblé si juste que dans le cadre de ce dossier.

Nous vous proposons d'investir sur le développement immobilier du Brésil, pour répondre aux besoins de sa population en pleine expansion.

Votre investissement implique d'immobiliser votre argent quelques années, mais à la clé, vous avez une très belle perspective de plus-value, avec un pourcentage à deux, voire trois chiffres !

Et s'il est toujours intéressant et recommandé de suivre le projet au plus près, le fait que tout soit confié à une société est aussi pour vous un confort.

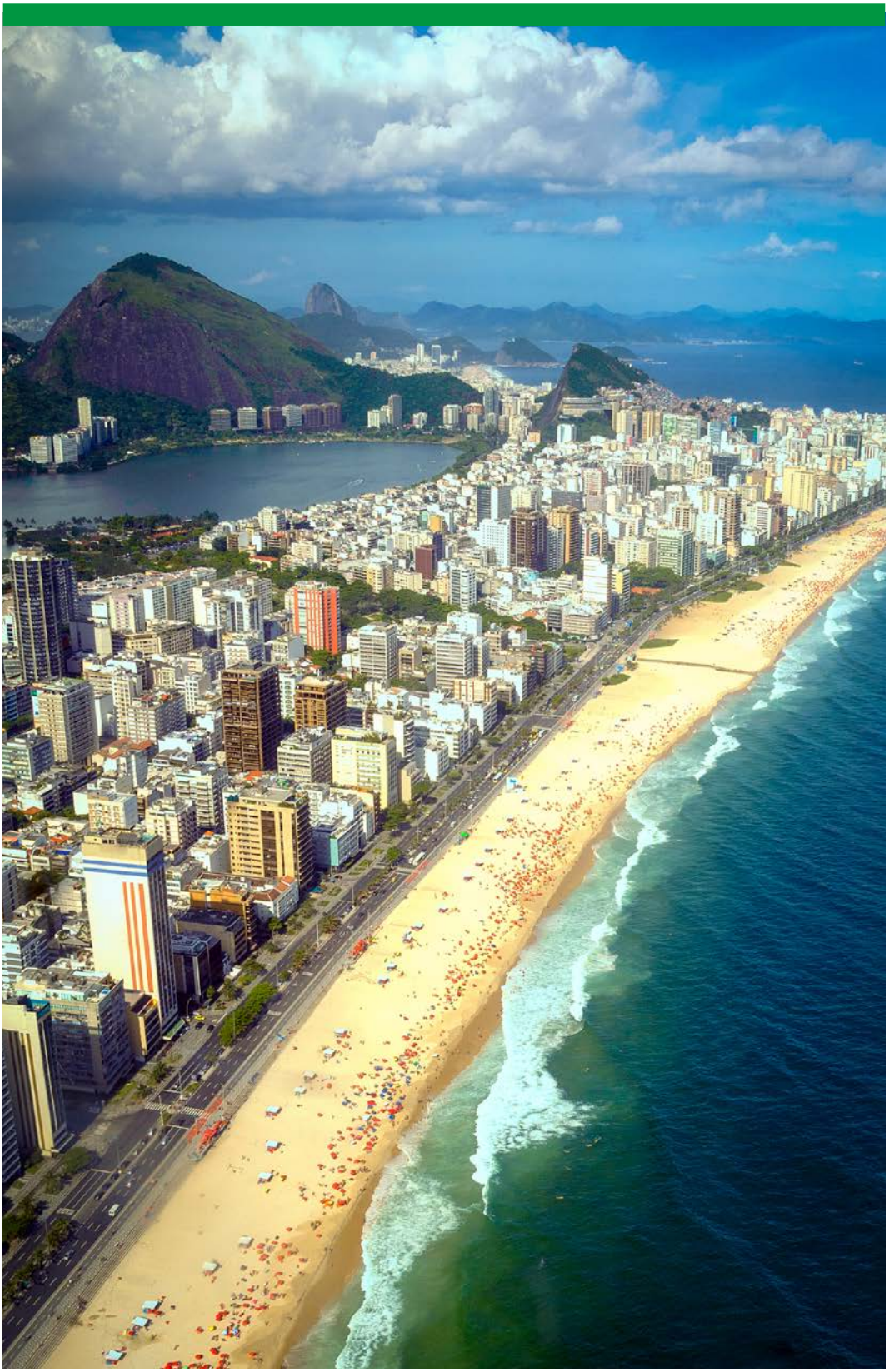
Enfin, si le risque de change vous inquiète, il existe aussi la possibilité de passer par le fonds de Brazil Partner, qui propose un rendement en euros.

Investir au Brésil apporte une véritable diversification à vos investissements. C'est une zone géographique dont les ressorts économiques sont totalement différents des nôtres, un pays très exposé aux matières premières, dont la croissance dépend fortement de l'explosion de la classe moyenne et d'une population jeune. Investir au Brésil, c'est miser sur un cycle de développement et de croissance qui diffère de celui de la France, de l'Europe et des États-Unis. Or, en tant qu'investisseur, il est très important de diversifier vos placements et vos risques.

Je ne veux en aucun cas être alarmiste, mais il est vrai que certains économistes prévoient une nouvelle crise financière, s'inquiètent de l'endettement des grandes nations développées, des prix du pétrole, estiment que la Bourse a atteint des niveaux qui ne pourront se maintenir longtemps...

Souvenez-vous alors de la décennie 2010. La crise n'a pas touché tous les pays ni tous les secteurs d'activité et les places financières en même temps. Et les investisseurs qui avaient diversifié leurs placements ont pu ainsi trouver du rendement même dans les moments les plus difficiles. En lançant ce Club, nous vous expliquions que notre objectif était de vous ouvrir les portes des méthodes d'investissement des personnes les plus fortunées. La première leçon est bien d'ouvrir ses horizons et de diversifier ses placements.

Alors certes, le Brésil est un placement qui comporte un certain risque. Mais le géant d'Amérique latine poursuit sa transformation, et sa croissance et les besoins de sa classe moyenne ne cessent d'augmenter. Il y a aujourd'hui une opportunité à saisir en se positionnant en amont pour y répondre.



Club Immobilier International – 13 Brésil
Rédactrice en chef: Ingrid Labuzan - **Directeur de la publication:** Guillaume Leblanc
Crédits photos: © marchello74 – © f11photo – © Skreidzeleu – © plopes – © Frederic Legrand - COMEO – © lazyllama – © Diego Grandi – © Isabelle FABRE – © alexroch – © Skreidzeleu – © SJ Travel Photo and Video – © Filipe Frazao – © Idea Studio – © Alf Ribeiro – © Celso Diniz / Shutterstock.com