

VIDA IMOBILIÁRIA

EDIÇÃO PORTUGAL

Special Edition:



www.vidaimobiliaria.com | Preço de Capa: 10 € | nº 197 ABRIL 2016

PORTUGAL, UM OÁSIS NA EUROPA

LE PORTUGAL, UNE OASIS EN EUROPE



Peniche (©Pedro Lopes)

Segurança, benefícios fiscais e qualidade de vida atraem cada vez mais franceses
Qualidade e preços competitivos capitalizam investimento no imobiliário
Sécurité, avantages fiscaux et qualité de vie attirent de plus en plus les français
Qualité et prix compétitifs capitalisent l'investissement dans l'immobilier

IMMEUBLES A RENOVER
1 à 10M€, ROE supérieur à 60%

EN CO-INVESTISSEMENT
Ticket minimum 200 000€

HOTELS LISBONNE/ALGARVE
en projet ou en activité

PRÉDIOS A RENOVAR
1 a 10M€, ROE superior a 60%

EM CO-INVESTIMENTO
Ticket mínimo 200 000€

HOTÉIS LISBOA/ALGARVE
em projeto ou em atividade



**LE PORTUGAL :
UNE OPPORTUNITE D'INVESTISSEMENT**
**LE PORTUGAL :
UMA OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO**

Le Portugal est devenu un lieu privilégié pour investir et les étrangers ont démontré un intérêt croissant, spécialement sur la zone de Lisbonne et l'Algarve. Ayant conscience de cette opportunité et connaissant les besoins des investisseurs internationaux, **Infante & Riu Portugal Investments Broker** présente une sélection de projets d'investissement à **haute rentabilité** et plusieurs solutions au choix telles que la **rénovation d'immeubles** avec analyse économique du projet, ou en **Co-investissement** en partenariat avec des promoteurs locaux ou même l'**acquisition d'hôtels** en activité ou en projet.

*Portugal tornou-se um local privilegiado para investir e os estrangeiros têm vindo a mostrar interesse crescente, especialmente na zona de Lisboa e Algarve. Cientes desta oportunidade e atentos às necessidades dos investidores internacionais, **Infante & Riu Portugal Investments Broker** disponibiliza uma seleção de projetos de investimento com **alta rentabilidade**, e várias soluções alternativas como a **reabilitação de imóveis** com plano de negócios, ou a participação em **projetos de renovação em coinvestimento** em parceria com promotores locais ou a aquisição de **Hotéis em atividade** ou com projeto de construção.*



Marketing Portuguese Investments Internationally

+33 (0)7 51 32 15 13 | +351 218 962 018
info@rinfante.pt

www.portugalinvestmentsbroker.com

+ DE 600 PROPRIETES
en portefeuille

+ de 600 IMÓVEIS
em carteira

+ de 100 ACHETEURS
INTERNATIONAUX ACTIFS

+ de 100 COMPRADORES
INTERNACIONAIS ATIVOS

Une équipe
MULTILINGUE

Uma equipa
MULTILINGUE

CHANGER DE RESIDENCE MUDAR DE RESIDÊNCIA



INFANTE & RIU - Portugal Real Estate est une **agence immobilière** spécialisée dans **l'accompagnement d'acheteurs internationaux**. Située dans le **Chiado**, son portefeuille de propriétés se trouve essentiellement dans le **centre historique de Lisbonne et Avenidas Novas**. Elle offre un **service personnalisé 360°** avec le support de ses partenaires (avocats, notaires, conseillers fiscaux, architectes ...). Les français étant les principaux clients, elle met à disposition des informations sur les **avantages fiscaux et qualitatifs** pour ceux qui désirent investir ou s'installer au Portugal : www.PortugalAvantagesFiscaux.com.

A INFANTE & RIU - Portugal Real Estate é uma **agência imobiliária** especializada no **acompanhamento de clientes compradores internacionais**. Situada no **Chiado**, o seu portfolio de imóveis encontra-se principalmente no **centro histórico de Lisboa e Avenidas Novas**. Oferece um **serviço a 360°** com o apoio dos seus parceiros (advogados, solicitadores, arquitetos, ...). Sendo os franceses os principais clientes, disponibiliza informações sobre **vantagens fiscais e qualitativas** para aqueles que pretendem investir ou instalar-se em Portugal: www.PortugalAvantagesFiscaux.com.



**INFANTE
& RIU**
PORTUGAL REAL ESTATE

Real Estate Hunters for International Buyers

+33 (0)7 51 32 15 13 | +351 218 962 018
info@rinfante.pt

www.lisbonpremiumproperty.com

Infante & Riu mise sur les investisseurs français au Portugal

La rénovation d'immeubles dans la zone historique de Lisbonne une l'une des alternatives d'investissement immobilier les plus rentables au Portugal, et une des plus alléchantes pour les investisseurs français.

Infante & Riu apostava nos investidores franceses em Portugal

A renovação de prédios na zona histórica de Lisboa é uma das mais rentáveis alternativas de investimento imobiliário em Portugal, e uma das mais aliciantes para os investidores franceses.



René Riu

Quem o diz é René Riu sócio da Infante & Riu II – Portugal Investments Broker, e que conta que “em 2016, queremos continuar a vender projetos de renovação de prédios na zona histórica de Lisboa e Avenidas Novas e a realizar fund raising junto de investidores internacionais de média dimensão, para este tipo de projetos. E, para facilitar o acesso a oportunidades de renovação de prédios a investidores mais pequenos, iremos criar um veículo de investimento que permitirá ter um número maior de investidores com tickets de entrada entre os 200.000 e os 500.000 euros.”

Ao longo do último ano, a Infante & Riu Broker já desenvolveu “várias operações de fund raising que juntam investidores privados e family offices (principalmente franceses) a um promotor português para renovar um prédio devoluto no centro histórico de Lisboa”. E está sempre a renovar a oferta em carteira para este target, a quem disponibiliza hoje oportunidades entre os 1,1 milhões de euros, para um edifício com 1.100 m² na zona da Lapa com capacidade para 20 apartamentos turísticos T0 e T1, e os 7,2 milhões de euros, para um edifício com 10 pisos e uma área de construção de 4.000 m² na zona do Marquês de Pombal no qual podem ser criados 36 novos apartamentos. E, numa altura em que os preços do imobiliário já entraram em rota ascendente, René Riu lembra que a rentabilidade deste tipo de projeto é bastante “interessante” mas ainda quando o investimento é realizado com alavan-

Telle est l'opinion de René Riu, associé d'Infante & Riu II – Portugal Investments Broker, qui raconte que “en 2016, nous voulons continuer de vendre des projets de rénovation d'immeubles dans la zone historique de Lisbonne et dans la zone d'Avenidas Novas, et de réaliser des collectes de fonds auprès d'investisseurs internationaux de dimension moyenne, pour ce type de projets. D'autre part, afin de faciliter l'accès à des opportunités de rénovation d'immeubles aux investisseurs plus petits, nous crérons un instrument d'investissement qui permettra d'avoir un plus grand nombre d'investisseurs disposant de tickets d'entrée entre les 200.000 et les 500.000 euros”.

Au long de cette année, Infante & Riu Broker a d'ores et déjà organisé “plusieurs collectes de fonds qui allient des investisseurs privés et des family offices (principalement français) à un promoteur portugais, dans le but de rénover un immeuble vide dans le centre historique de Lisbonne”. Elle rénove constamment l'offre dont elle dispose pour ce public, pour lequel elle met actuellement à disposition des opportunités allant de 1,1 millions d'euros, pour un immeuble de 1.100 m² dans la zone de Lapa, ayant la capacité d'abriter 20 appartements touristiques F1 et F2, à 7,2 millions d'euros, pour un immeuble de 10 étages avec une surface de construction de 4.000 m² dans la zone de Marquês de Pombal, dans lequel peuvent être construits 36 nouveaux appartements. A l'heure où les prix de

cagem da banca já que "devido ao nível extremamente baixo da Euribor, o retorno sobre os capitais próprios é muito atrativo: mais de 60% em dois anos, o que representa uma TIR de mais de 30%".

O turismo é outra das apostas estratégicas da empresa, que também representa "um projeto de construção de um dos últimos hotéis com acesso direto ao mar" no Algarve, com capacidade para 620 quartos e uma tipologia de 4 estrelas e orçado em 62 milhões de euros. Neste caso, "o nosso papel é procurar fundos de investimento internacionais para o financiar, ao mesmo tempo que o proprietário do terreno está a negociar com operadores hoteleiros internacionais".



projeto de 36 apartamentos projet de 36 appartements

Complementaridade de serviços é aposta ganha

Especializada na assessoria de negócios imobiliários junto de promotores e investidores internacionais, a Infante & Riu Portugal Investments Broker (B to B) aposta forte na complementaridade de serviços com a sua "irmã", a Infante & Riu Portugal Real Estate (B to C), gerida por Sara Infante, a outra sócia fundadora do Grupo. Com dois anos de atividade, esta última oferece um serviço diferenciado em Portugal, acompanhando os compradores internacionais a encontrar a sua desejada casa, tendo já assessorado mais de 100 clientes, dos quais 60% franceses.

Sobre aquelas que considera ser as melhores oportunidades de mercado que hoje se abrem aos investidores franceses em Lisboa, Sara Infante não hesita: a renovação de edifícios para habitação e a compra de apartamentos para o mercado de arrendamento de curta duração.

É preciso contudo ter em mente que um projeto de reabilitação "precisa de um profissionalismo total para ter o sucesso previsto, por isso aconselhamos e apresentamos investidores internacionais e nacionais a promotores portugueses, que têm o know-how, a experiência e a estrutura para conduzir a bom porto este tipo de projeto desde o licenciamento para pequenos investidores que querem investir tickets entre 200.000 e 500.000 euros". Já para quem prefere investir em produto acabado, outra opção popular entre os franceses é a compra de um apartamento vocacionado para o arrendamento turístico de curta duração, sendo que nesse caso "propomos produtos de alto nível a partir de 300.000 até aos 500.000 euros, já mobilados e decorados, muitas das vezes com um rendimento garantido de 4% ao ano durante cinco anos e sem que os investidores tenham que gerir os aspetos relacionados com o arrendamento ou a manutenção do apartamento. Além disso, com a perspetiva de subida dos preços de mercado nas zonas mais turísticas, este investimento ganha ainda maior atratividade, tendo ainda como cereja no topo o facto de os proprietários poderem usufruir do seu apartamento duas semanas por ano em época baixa".

l'immobilier sont déjà en ascension, René Riu rappelle que la rentabilité de ce type de projet est très "intéressante", surtout quand l'investissement se fait avec l'aide d'une banque puisque "dû au niveau extrêmement bas de l'Euribor, le rendement des capitaux propres est très attractif : plus de 60% en deux ans, ce qui représente un Taux Interne de Rentabilité de plus de 30%".

Le tourisme est un autre des segments de marché stratégiques de l'entreprise, qui représente également "un projet de construction d'un des derniers hôtels avec accès direct à la mer" en Algarve, avec une capacité de 620 chambres et une typologie 4 étoiles, budgétisé à 62 millions d'euros. Dans ce cas, "notre rôle est de chercher des fonds d'investissement internationaux pour le financer, en même temps que le propriétaire du terrain négocie avec les opérateurs hôteliers internationaux".

La complémentarité de services est une combinaison gagnante

En tant que spécialiste du conseil aux entreprises immobilières, auprès de promoteurs et investisseurs internationaux, Infante & Riu Portugal Investments Broker (B to CB) parie fortement sur la complémentarité de services avec sa «œur», Infante & Riu Portugal Real Estate (B to BC), gérée par Sara Infante, l'autre associée fondatrice du groupe. Ayant débuté son activité il y a deux ans, cette dernière offre un service différencié au Portugal, accompagnant les acheteurs internationaux dans leur recherche d'une maison de rêve, ayant déjà conseillé plus de 100 clients, parmi lesquels 60% sont français.

Sara Infante n'a aucunen'a aucune hésitation lorsqu'il s'agit de définir ce qu'elle considère comme étant les meilleures opportunités du marché souvant, de nos jours, aux investisseurs français à Lisbonne: la rénovation d'immeubles pour l'habitation, et l'achat d'appartements pour le marché locatif de courte durée.

Il convient néanmoins de tenir compte du fait qu'un projet de réhabilitation "requiert un professionnalisme total pour atteindre le succès prévu, c'est pourquoi nous conseillons et présentons des investisseurs internationaux et nationaux à des promoteurs portugais qui disposent du savoir-faire, de l'expérience et de la structure nécessaires pour conduire à bon port ce type de projet, dès le licenciement pour les petits investisseurs qui souhaitent investir des tickets entre 200.000 et 500.000 euros". En revanche, pour ceux qui préfèrent investir dans un produit fini, une autre option populaire parmi les français est l'achat d'un appartement ayant pour vocation la location touristique de courte durée, étant donné que dans ce cas "nous proposons des produits de haut niveau allant de 300.000 à 500.000 euros, meublés et décorés, souvent avec un rendement garanti de 4% à l'an-née durant cinq ans, et ce sans que les investisseurs aient besoin de gérer les aspects liés à la location ou à la main-tenance de l'appartement. Par ailleurs, la perspective de hausse des prix du marché dans les zones plus touristiques, rend cet investissement d'autant plus attractif, et le fait que les propriétaires puissent utiliser leur appartement deux semaines par an durant la basse saison est la cerise sur le gâteau".



projeto de 10 apartamentos projet de 10 appartements