

VIDAIMOBILIÁRIA

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

PROFITEZ D'UNE OPPORTUNITÉ DE RÊVE

IMMOBILIER DE PRESTIGE

MILLENNIUM. É PARA AVANÇAR.



PARTENAIRE EN FRANCE

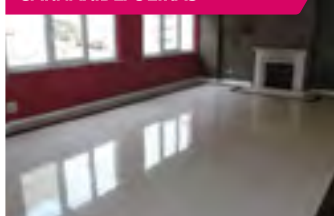


**APPARTEMENTS T4
AMOREIRAS/LISBONNE**



244 et 258 m²
Prix à partir de **1.353.000€**

**APPARTEMENT T3
CARNAXIDE/OEIRAS**



145,5 m²
Prix **202.000€**

**APPARTEMENT T1
PRAIA DA LUZ/ALGARVE**



87 m²
Prix **175.000€**

**VILLA V4
VILA DO CONDE/PORTO**



286 m²
Prix **262.000€**



+351 210 052 424

ASSISTANCE PERSONNALISÉE 10H - 22H (HEURE DU PORTUGAL)

www.millenniumbcp.pt

Millennium
bcp

Une «sphère de sécurité», à deux heures de la maison

Um porto seguro, a duas horas de casa



António Gil Machado
Diretor, Vida Imobiliária

Nos últimos anos, Portugal deixou de ser um segredo bem escondido para os investidores... e ainda bem! E o facto é que é cada vez mais reconhecido como um porto seguro para todos os que querem ter a experiência de viver fora do seu país natal sem sair da Europa. Encontrando a uma distância de pouco mais de duas horas de avião um verdadeiro "oásis" de tranquilidade, cultura, qualidade de vida e, um facto crucial, um local onde se sentem seguros.

2015 foi um ano particularmente brilhante para o investimento francês no nosso país, e hoje mais de 750 empresas francesas dão trabalho a cerca de 50.000 trabalhadores em Portugal. E, este é um fluxo que também se reflete no número de turistas vindos de França, boa parte dos quais após confirmar os encantos e as vantagens de aqui se instalar, avançam para a compra de imóveis, dando um forte contributo também para o mercado imobiliário e turístico português.

A diversidade e a vitalidade do investimento francês em Portugal é uma realidade visível a todos em Portugal, e o ano de 2016 parece ser de continuidade deste movimento rumo ao nosso país.

E, para que isto seja uma realidade, são fundamentais iniciativas como o Salão Imobiliário e do Turismo Português em Paris, que é um exemplo a seguir na promoção do nosso país e que dá a conhecer todos os benefícios que os franceses podem obter ao vir para Portugal, "abrindo-lhes" a porta de entrada para a sua nova casa na Europa.

Au cours des dernières années, le Portugal cessa d'être un secret bien gardé pour les investisseurs... et heureusement! Le fait est qu'il est de plus en plus reconnu comme étant une sphère de sécurité pour tous ceux qui souhaitent faire l'expérience de vivre en dehors de leur pays Natal sans quitter l'Europe. Ils y trouvent, à deux heures d'avion à peine, une véritable «oasis» de tranquillité, culture, qualité de vie et enfin, et c'est un élément crucial, un endroit où ils se sentent en sécurité.

Le fait est que 2015 fut une année particulièrement brillante pour l'investissement français dans notre pays, et, de nos jours, plus de 750 entreprises françaises emploient près de 50.000 travailleurs au Portugal. Ce flux se reflète également dans le nombre de touristes venus de France, une bonne partie desquels, après avoir confirmé le charme du pays et les avantages de s'y installer, décident d'acquérir des immeubles, contribuant ainsi fortement au marché immobilier et touristique portugais.

La diversité et la vitalité de l'investissement français au Portugal est une réalité visible aux yeux de tous au Portugal, et l'année 2016 semble apporter une continuité à ce mouvement vers notre pays.

Pour que cela soit une réalité, des initiatives telles que le Salon de l'Immobilier et du Tourisme Portugais à Paris sont fondamentales et représentent un exemple à suivre en termes de divulgation de notre pays, puisqu'elles présentent tous les avantages que les français peuvent obtenir en venant au Portugal, «leur ouvrant» la porte de leur nouvelle maison en Europe.

DIRECTOR
António Gil Machado
agil@vidaimobiliaria.com

EDIÇÃO
Susana Ribeiro
scorreia@vidaimobiliaria.com

MARKETING & NEW BUSINESS
Osvaldo Nogueira
onogueira@vidaimobiliaria.com

GESTÃO DE CLIENTES
Clara Marcos
cmarcos@vidaimobiliaria.com
Marta Brandão
mbrandao@vidaimobiliaria.com

COLABORADORES
Ana Tavares
atavares@vidaimobiliaria.com
Fernanda Cerqueira
fcerqueira@vidaimobiliaria.com
Paula Moreira
pmoreira@vidaimobiliaria.com

PAGINAÇÃO
Pedro Lopes
designpedrolopes@gmail.com

IMPRESSÃO
UniarTE Gráfica
R. Pinheiro de Campanhã nº342
4300-414 Porto

ASSINATURAS
Clara Marcos

PROPRIETÁRIO
Imoedições – Publicações Periódicas
e Multimédia, Lda.

PERIODICIDADE
Mensal

DEPÓSITO LEGAL
366714/13

NIPC
507 037 219

PREÇO
Assinatura (11 números) = 94€
Avulso = 10€

TIRAGEM
3.000 exemplares

**REDACÇÃO, ADMINISTRAÇÃO
E ASSINATURAS – PORTO**
Rua Gonçalo Cristovão, 185 – 6º
4049-012 Porto
Tel. 222 085 009
Fax. 222 085 010

Registo nº 115734 da Entidade
Reguladora da Comunicação Social

FOTOGRAFIA DA CAPA:
Pedro Lopes
facebook.com/PedroLopesFotografia

3 | EDITORIAL • ÉDITORIALE

EM FOCO • EN BREF

- 8 | Portugal de Norte a Sul representado em Paris
Le Portugal, du Nord au Sud, représenté à Paris
- 10 | Portugal à vista
Portugal en vue
- 12 | Investidores internacionais juntam-se no Portugal Real Estate Summit
Les investisseurs internationaux se rencontrent au Sommet Portugal Real Estate
- 14 | **DOSSIÊ: INVESTIDORES INTERNACIONAIS JUNTAM-SE NO PORTUGAL REAL ESTATE SUMMIT • DOSSIER: LES INVESTISSEURS INTERNATIONAUX SE RENCONTRENT AU SOMMET PORTUGAL REAL ESTATE**
- 16 | Imobiliário português segue em rota ascendente
L'Immobilier portugais poursuit son ascension
- 24 | Viana do Castelo reforça aposta na reabilitação no centro histórico
Viana do Castelo renforce son engagement dans la réhabilitation du centre historique
- 26 | Millennium bcp apresenta o melhor de Portugal em Paris
Millennium bcp présente le meilleur du Portugal à Paris
- 28 | Infante & Riu aposta nos investidores franceses em Portugal
Infante & Riu mise sur les investisseurs français au Portugal
- 30 | “O mercado de Lisboa está em expansão para o público francófono”
“Le marché de Lisbonne est en expansion pour le public francophone”
- 32 | Preços competitivos e qualidade superior decisivos para o investimento francês
Prix compétitifs et qualité supérieure décisifs pour l’investissement français
- 34 | O que é que Portugal tem?
De quoi dispose le Portugal?
- 36 | “Quem comprar agora contará com uma forte valorização”
“Quiconque achète maintenant pourra compter sur une forte valorisation de l’investissement”
- 38 | Grupo POAO “une” investidores de todo o mundo
Groupe POAO “unit” des investisseurs du monde entier
- 40 | Technical Due Diligence – Dar confiança ao seu investimento
Technical Due Diligence – Donner de la confiance à votre investissement

LEGAL & IMOBILIÁRIO • LÉGAL & IMMOBILIER

- 42 | O impacto fiscal do Orçamento do Estado para 2016 nos Fundos de Investimento Imobiliário
L’impact fiscal du budget de l’état pour 2016 sur les fonds d’investissement immobilier
- 44 | 2016 - Tendências do Imobiliário Português
2016 – Tendances de l’Immobilier Portugais
- 46 | Portugal como destino de investimento estrangeiro
Le Portugal comme destination de l’investissement étranger



siimgroup

All in One in the Real Estate Business

RE/MAX®

CHIADO | Collection

LUMIAR

CAPITAL

MIRAFLORES

COUNTRYSIDE | Sto. Estêvão

info@siimgroup.pt | www.siimgroup.pt



Portugal
investir et vivre au

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 OPPORTUNITÉ 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.*



**INFANTE
& RIU**
P O R T U G A L
I N V E S T M E N T S B R O K E R

+33 (0)7 51 32 15 13 | +351 218 962 018

info@rinfante.pt

Marketing Portuguese Investments Internationally

www.portugalinvestmentsbroker.com

+ DE 600 PROPRIETES
en portefeuille

+ de 100 ACHETEURS
INTERNATIONAUX ACTIFS

Une équipe
MULTILINGUE

+ de 600 IMÓVEIS
em carteira

+ de 100 COMPRADORES
INTERNACIONAIS ATIVOS

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

Le Portugal, du Nord au Sud, représenté à Paris

Le meilleur du Portugal se trouvera à la cinquième édition du Salon de l'Immobilier et du Tourisme Portugais à Paris (SITPP), qui aura lieu du 20 au 22 mai au Parc des Expositions de Versailles.

Portugal de Norte a Sul representado em Paris

O melhor de Portugal estará patente na quinta edição do Salão do Imobiliário e do Turismo Português em Paris (SITPP), que decorre de 20 a 22 de maio no parque de exposições de Versailles.





m²
SOB NOSSA
GESTÃO.

REAL
ESTATE
SUSTAINABILITY

PREA

prea
Portuguese Real Estate Advisors

www.prea.pt

PUBLICIDADE

Como conta Carlos Vinhas Pereira, presidente da Câmara de Comércio e Indústria Franco Portuguesa, que organiza o salão, *“Portugal de norte a sul está representado”, embora “o interior menos que o litoral, que é algo que gostaríamos de contrariar em próximas edições do Salão, dado que as oportunidades de investimento serão cada vez mais frequentes precisamente no interior”.*

O *“Algarve e Lisboa continuam com uma presença fortíssima”* no SITPP, com o responsável a destacar *“a presença de localizações algarvias menos comuns”,* caso de Vila do Bispo e de Lagoa, esta última a cidade capital do vinho em 2016. Além disso, *“o Porto e o Norte também crescem nesta edição, com uma primeira participação muito interessante de Braga. Outra novidade este ano é a participação de uma delegação de Ourém-Fátima, com a promoção do turismo religioso e das oportunidades de investimento relacionadas com o mesmo”.*

Com as expetativas em alta, a organização espera mais de 200 expositores e cerca de 20.000 visitantes no SITPP 2016 *“que, para além do contacto com os expositores poderão assistir a mais de 20 conferências sobre reforma em Portugal, regime de residentes não habituais, turismo residencial, descobertas das regiões portuguesas, oportunidades de investimento, desenvolver atividade empresarial em Portugal, etc. Teremos também a habitual village Gastronomia, que este ano engloba um espaço de restauração dedicado à Francesinha”,* conta Carlos Vinhas Pereira. Haverá ainda espaço para outras novidades, como *“um espaço de promoção de start-ups portuguesas, um Portugal Lab nos setores do turismo, imobiliário, saúde e assistência aos particulares e gastronomia”.*

Franceses cada vez mais interessados na vida portuguesa

“O nível de conhecimento sobre Portugal em França cresceu consideravelmente” nestes últimos cinco anos, garante o presidente da CCIFP, acrescentando que este interesse *“continuará a crescer se mantivermos o mesmo nível de promoção de até agora”.*

Com isso em vista, a organização do SITPP compromete-se a continuar a investir fortemente na promoção do mercado português em França, fora de Paris. E, depois de uma primeira incursão em Lyon em 2015, *“iremos desenvolver no segundo semestre deste ano com novas ações de promoção em Lyon, Nantes e Lille, prosseguindo o esforço de promoção regional iniciado no ano passado”.*

A Câmara de Comércio e Indústria Franco-Portuguesa organiza o Salão do Imobiliário e do Turismo Português em Paris com o apoio da Associação Industrial Portuguesa como parceira estratégica, e com os parceiros Banque BCP e Fidelidade, tendo como media partners o jornal económico francês Les Echos, e os diários Le Parisien, o Lusojornal e a Rádio Alfa. O Salão conta ainda com o apoio das entidades oficiais de Portugal em França como a Embaixada de Portugal e o Consulado Geral de Portugal em Paris, e as delegações da AICEP e do Turismo de Portugal em Paris. Além destes, *“queria destacar também o papel de instituições que estão ano após ano presentes, como é o caso da APEMIP, da Associação Portuguesa de Resorts e da Invest Lisboa e da Vida Imobiliária”,* diz Carlos Vinhas Pereira, sem esquecer *“por último, mas não menos importantes, os expositores, as empresas, que são a razão da nossa existência”.*

Comme le raconte Carlos Vinhas Pereira, président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Franco-Portugaise, qui organise le salon, *«le Portugal est représenté du nord au sud»,* bien que *«le centre le soit moins que le littoral, chose que nous aimerions changer lors des prochaines éditions du Salon, étant donné que les opportunités d'investissement seront de plus en plus fréquentes dans la zone centre».*

“L'Algarve et Lisbonne maintiennent une très forte présence” au SITPP, le responsable soulignant *«la présence de localisations de l'Algarve moins communes»,* telles que Vila do Bispo et Lagoa, cette dernière étant la capitale du vin en 2016. En outre, *“Porto et le Nord grandissent également dans cette édition, avec une première participation très intéressante de Braga. Une autre nouveauté cette année, est la participation d'une délégation d'Ourém-Fátima, avec la divulgation du tourisme religieux et des opportunités d'investissement liées à celui-ci”.*

Ayant de grandes attentes, l'organisation compte sur plus de 200 stands et sur près de 20.000 visiteurs au SITPP 2016 *“qui, en plus de visiter les stands, pourront assister à plus de 20 conférences concernant la réforme au Portugal, le régime de résidents non-habituels, le tourisme résidentiel, la découverte des régions portugaises, les opportunités d'investissement, le développement de l'activité commerciale au Portugal, etc. Nous aurons également l'habituelle village Gastronomia, qui inclut, cette année, un espace de restauration consacré à la Francesinha”* raconte Carlos Vinhas Pereira. Il y aura également de la place pour d'autres nouveautés, comme *“un espace de divulgation de start-ups portugaises, un Portugal Lab dans les secteurs du tourisme, de l'immobilier, de la santé et de l'aide aux particuliers, ainsi que de la gastronomie”.*

Les français de plus en plus intéressés par la vie portugaise

“Le niveau de connaissance concernant le Portugal en France a considérablement augmenté” durant ces cinq dernières années, assure le président de la CCIFP, ajoutant que cet intérêt *“continuera de croître si nous maintenons le même niveau de divulgation que nous avons créé jusqu'à maintenant”.*

Dans cette perspective, l'organisation du SITPP s'engage à continuer d'investir fortement dans la divulgation du marché portugais en France, en dehors de Paris. Et, suite à une première incursion à Lyon en 2015, *“nous développerons cette initiative, durant le second semestre de cette année, avec de nouvelles actions de divulgation à Lyon, Nantes et Lille, poursuivant l'effort de divulgation régionale débutée l'année dernière”.*

La Chambre de Commerce et d'Industrie Franco-Portugaise organise le Salon de l'Immobilier et du Tourisme Portugais à Paris avec le soutien de l'Association Industrielle Portugaise, en tant que partenaire stratégique, et avec les partenaires Banque BCP et Fidelidade, ayant des media partners comme le journal économique français Les Echos, ou encore Le Parisien, Lusojornal et Rádio Alfa. Le Salon bénéficie également de l'aide des entités officielles du Portugal en France, telles que l'Ambassade du Portugal et le Consulat Général du Portugal à Paris, ainsi que des délégations de l'AICEP et du Tourisme du Portugal à Paris. Outre ceux-ci, *“je souhaiterais souligner également le rôle des institutions qui sont présentes année après année, comme par exemple APEMIP, l'Association Portugaise de Resorts et Invest Lisboa et Vida Imobiliária”,* dit Carlos Vinhas Pereira, sans oublier *“les derniers mais pas les moindres, les stands et les entreprises, qui sont notre raison de vivre”.*

Luís LimaPresidente *Président*CIMLOP – Confederação da Construção e do Imobiliário de Língua Oficial Portuguesa | presidente@cimlop.com

Portugal en vue Portugal à vista



A procura estrangeira pelo imobiliário português é um fenómeno que se tem acentuado cada vez mais.

Como alternativa segura de investimento para obtenção de rendimentos seguros, ou como segunda habitação, para férias, a verdade é que há cada vez mais estrangeiros com os olhos postos no imobiliário luso, dos quais grande parte são europeus, nomeadamente ingleses, suíços e franceses, mercados que, em certas localizações, integram já o grupo dos maiores mercados interessados na nossa oferta imobiliária.

O caso francês é um dos exemplos mais felizes e de maior sucesso que se tem registado. A política fiscal agressiva adotada pelo Governo de Hollande, aliada à criação do Regime Fiscal para Residentes Não Habituais em Portugal, foi um dos principais incentivos para o aumento deste investimento no imobiliário português.

Para além deste trunfo, os franceses procuram também uma segunda habitação para férias, pelas nossas qualidades, como a segurança, o clima, a gastronomia, um custo de vida mais barato, e o facto de ser um destino próximo com diversos voos diretos para o Porto, Lisboa e Faro.

Por outro lado, há também os que procuram apenas uma alternativa segura para o investimento, optando pelo imobiliário português que revela uma crescente tendência de valorização. Esta credibilidade, aliada à ausência de uma bolha imobiliária no passado, e às potencialidades que se abrem com projetos de reabilitação urbana, turismo residencial ou arrendamento, fazem com que nos tornemos num bom refúgio para os investimentos.

São todas estas características que estarão no foco da promoção de Portugal como destino, no próximo edição do Salão do Imobiliário e do Turismo Português em Paris, que decorrerá entre os dias 20 e 22 de maio.

La demande étrangère pour l'immobilier portugais est un phénomène qui s'est de plus en plus accentué.

Comme investissement pour obtenir un revenu sûr, ou comme une deuxième maison pour les vacances, la vérité c'est que il y a de plus en plus d'étrangers qui sont attentifs à l'immobilier portugais, surtout les européens et particulièrement les britanniques, les suisses et les français. Dans certains endroits, ces nationalités constituent les plus intéressés par notre offre immobilière.

Le cas français est l'un des exemples les plus heureux et le plus réussi que l'on a enregistré. La politique fiscale agressive adoptée par le gouvernement de Hollande, ainsi que la création du régime fiscal pour les résidents Non Habituels au Portugal a été l'une des initiatives principales pour accroître cet investissement dans l'immobilier portugais.

À part cet atout, les Français sont aussi à la recherche d'une résidence secondaire pour les vacances, grâce à nos avantages, tels que la sécurité, le climat, la gastronomie, le coût de la vie moins élevé, et la proximité avec la France, avec de nombreux vols directs pour Porto, Lisbonne et Faro.

En outre, il y a ceux qui cherchent seulement une alternative sûre pour l'investissement, en optant pour l'immobilier portugais, qui révèle une tendance croissante de valorisation. Cette crédibilité, associée à l'absence d'une bulle immobilière dans le passé, et le potentiel qui ouvrent des projets de réhabilitation urbaine, de location et de tourisme, font de notre pays un bon refuge pour les investissements.

Toutes les caractéristiques feront l'objet de la promotion du Portugal comme destination, lors de la prochaine édition du Salon de l'immobilier et du tourisme du Portugal à Paris, qui aura lieu entre le 20 et le 22 mai.

TOMBEZ SOUS LE CHARME DU PORTUGAL



Visitez-nous!



www.century21.pt

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Century 21[®]
PORTUGAL



Les investisseurs internationaux se rencontrent au Sommet Portugal Real Estate

En Septembre, Estoril recevra le Sommet Portugal Real Estate, le plus grand événement international dédié à l'investissement immobilier sur le territoire portugais.

Investidores internacionais juntam-se no Portugal Real Estate Summit

Em setembro, a vila do Estoril vai receber o Portugal Real Estate Summit, o maior evento internacional dedicado ao investimento imobiliário em território português.

Nos dias 21 e 22 de setembro, o Portugal Real Estate Summit irá acolher na "riviera" portuguesa a comunidade de investimento internacional, que estará reunida para conhecer de perto as razões pelas quais o mercado imobiliário ibérico continua a ganhar protagonismo nas estratégias dos investidores oriundos dos quatro cantos do mundo.

Tratando-se de uma oportunidade única de conhecimento e de networking, o Portugal Real Estate Summit é um evento dirigido aos profissionais líderes nesta indústria em crescimento, contando com uma forte agenda institucional e dando a conhecer a perspetiva dos investidores oriundos dos vários continentes que estão a dar cartas no imobiliário ibérico. Como não poderia deixar de ser, as potencialidades e os desafios que se abrem no mercado português estarão em grande destaque na agenda, que irá incluir várias sessões plenárias e mesas de debate, além da primeira edição dos Portugal Investment Awards 2016. Com o enquadramento macro-económico a cargo de dois dos mais renomeados economistas portugueses, sob os holofotes estão também aqueles que são considerados os grandes temas estruturantes do ponto de vista de quem investe em imobiliário no mercado ibérico: a concorrência entre as principais cidades da região (Lisboa, Porto, Madrid e Barcelona) na captação de investimento; quem lidera no top nas nacionalidades mais investidoras neste território (Alemanha, EUA ou China?); qual o perfil dominante entre os investidores hoje e no futuro – core ou oportunístico? E ainda, quais os segmentos mais aliciantes para investir em imóveis e as oportunidades que o mercado turístico ibérico, um dos maiores da Europa, abre ao setor imobiliário.

O Hotel Palácio Estoril será o "quartel-general" deste evento organizado pela Vida Imobiliária, e que conta já com o apoio do institucional da APFIPP, a APPII, a ACAI e a APAF, ULI, o RICS e o MSCI, e com o apoio empresarial de entidades como a CBRE, Cushman & Wakefield, JLL e a Aguirre Newman, entre outras.

Le 21 et 22 septembre, Le Sommet Portugal Real Estate accueillera dans la "riviera" portugaise la communauté d'investissement internationale, qui sera réunie pour apprendre à connaître les raisons pour lesquelles le marché de l'immobilier ibérique ne cesse de croître dans les stratégies des investisseurs venus des quatre coins du monde.

Occasion unique pour établir des contacts et pour le networking, le Sommet Portugal Real Estate est un événement pour les professionnels de cette industrie en pleine croissance, avec un fort agenda institutionnel dans le but de faire connaître la perspective des investisseurs des différents continents, leaders de l'immobilier ibérique. Bien évidemment, le potentiel et les défis du marché portugais seront dans l'ordre du jour, qui comprendra plusieurs séances plénières et des débats, et encore la première édition du Portugal Investment Award 2016. Deux des économistes portugais les plus renommés seront chargés d'expliquer le contexte macro-économique et seront abordés les sujets considérés comme les principaux problèmes structurels du point de vue de ceux qui investissent dans l'immobilier sur le marché ibérique: la concurrence entre les grandes métropoles régionales (Lisbonne, Porto, Madrid et Barcelone); quelles sont les nationalités des principaux investisseurs dans notre pays (Allemagne, Etats-Unis ou Chine); quel est le profil dominant des investisseurs, aujourd'hui et dans l'avenir - core ou opportuniste? Et, finalement, quels sont les segments les plus attractifs pour investir dans l'immobilier et les opportunités que le marché du tourisme ibérique, l'un des plus importants en Europe, ouvre à l'immobilier.

L'Hôtel Palácio Estoril sera le "siège" de cet événement, organisé par Vida Imobiliária, et qui a déjà le soutien institutionnel de l'APFIPP, APPIII, ACAI, APAF, ULI, RICS, MSCI et des organisations de soutien aux entreprises, telles que CBRE, Cushman & Wakefield, JLL et Aguirre Newman, entre autres.

NOUS INNOVONS TOUJOURS POUR ÊTRE ENCORE PLUS PROCHES DE VOUS

SERVICE EN LIGNE

Porta da Frente Christie's est maintenant à la distance d'une conversation à travers le nouveau service en ligne.
Parce que nous travaillons avec des **propriétés uniques pour des personnes exceptionnelles**.

Nous sommes en ligne sur www.portadafrente.com

PORTA DA FRENTE/CHRISTIE'S
LISBONNE

Porta da Frente/Christie's

Comment pouvons-nous vous aider?

Adrienne Adri

Je voudrais acheter une maison avec
une terrasse et vue sur la ville.

Porta da Frente/Christie's

Quand c'est possible de programmer une
visite?

Adrienne Adri

Je serai à Lisbonne la semaine prochaine.
Nous pouvons nous fixer un rendez-vous?

Votre question...

PORTA DA FRENTE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

www.portadafrente.com

Avenida da Liberdade, Lisboa (+351) 213 806 110 | Avenida Marginal, Cascais (+351) 214 826 830

Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda - Licença AMI nº6335

INVESTIDORES FRANCESES RENDIDOS AO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

LES INVESTISSEURS FRANÇAIS
SONT DE PLUS EN PLUS ACCROS
À L'IMMOBILIER PORTUGAIS



Portugal assume-se hoje como um dos destinos favoritos para turistas, investidores e reformados franceses. E, a comprová-lo, neste último par de anos o número de cidadãos vindos de França que decidem instalar-se e fixar residência no nosso país não tem parado de aumentar.

Uma tendência que começou a ganhar visibilidade há apenas um par de anos, tem vindo a ganhar cada vez mais força e é hoje óbvia até para quem faz um passeio no centro das principais cidades portuguesas, onde é comum ouvir-se falar francês.

Junte-se a nós neste dossiê e perceba os atrativos que estão na origem deste boom de popularidade de Portugal para os investidores francófonos.

Le Portugal se positionne aujourd'hui comme une des destinées préférées pour les touristes, les investisseurs et les retraités français. Et, pour le prouver, ces dernières années, le numéro de citoyens venus de France et que se sont installés ou qui ont fixé résidence dans notre pays n'a cessé d'augmenter.

Une tendance qui est devenue visible ces dernières années, qui se renforce de plus en plus et qui est actuellement évidente même pour ceux qui se promènent dans le centre-ville, où il est très commun d'entendre parler français.

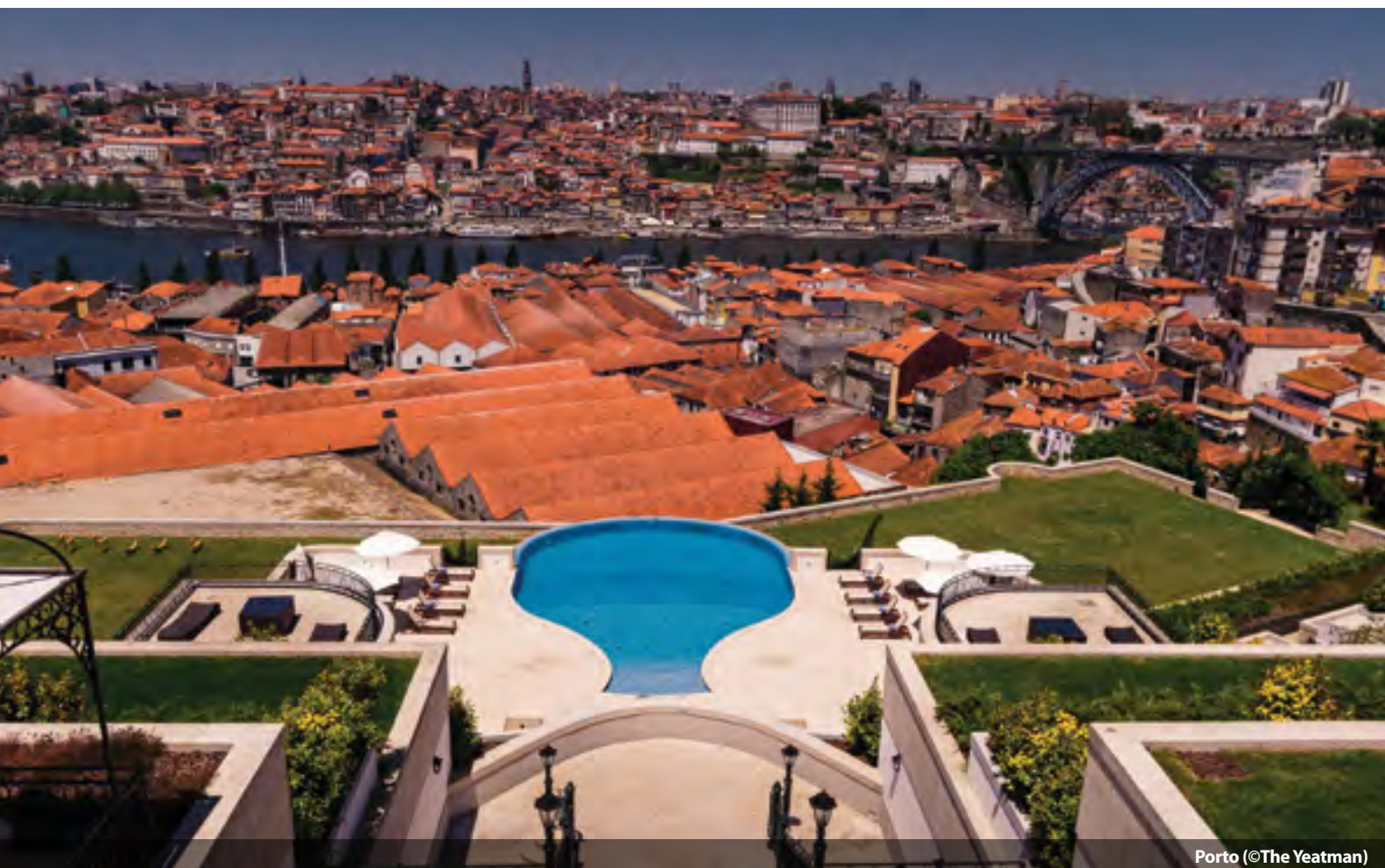
Rejoignez-nous dans ce dossier et comprenez les attraits qui sont à l'origine de ce boom de popularité du Portugal auprès des investisseurs francophones.

L'Immobilier portugais poursuit son ascension

La performance de l'immobilier portugais poursuit son ascension en 2016, continuant d'attirer du capital venant des quatre coins du monde, qui y trouve un refuge sûr pour son investissement.

Imobiliário português segue em rota ascendente

O desempenho do imobiliário português segue em rota ascendente em 2016, continuando a atrair capital de vários pontos do mundo que aqui encontram um refúgio seguro para o seu investimento.



Porto (©The Yeatman)

A evoluir favoravelmente em todas as frentes, o mercado imobiliário português oferece inúmeras oportunidades aos investidores domésticos e internacionais que procurem uma alternativa para rentabilizar os seus investimentos. Basta pensar que o investimento em imobiliário gerou um retorno total de 12,1% no nosso país em 2015, de acordo com o Índice Imobiliário IPD Portugal, calculado pela MSCI. *“A vantagem oferecida por comprar um imóvel traduz-se na aquisição de um ativo real cujo risco de perda de capital é limitado e cuja rentabilidade total poderá ser muito atrativa comparando com as tradicionais aplicações bancárias”*, comenta Isabel Ravara, administradora do Siimgroup.

Os preços do imobiliário – dos mais baixos da Europa – são, sem dúvida, dos fatores que mais contribui para a recente popularidade portuguesa entre investidores e expatriados de todos os cantos do mundo, franceses incluídos. Mas não é o único atrativo, como explica René Riu, sócio da Infante & Riu: *“além das vantagens fiscais ou do facto dos preços do mercado imobiliário serem mais baratos do que em França, os franceses gostam sobretudo da qualidade de vida que se pode usufruir em Portugal”*. Assim, continua este especialista, fatores como *“a simpatia e o carácter acolhedor dos portugueses o clima agradável, a qualidade da comida, a animação cultural, a segurança do país, a qualidade das infraestruturas e o custo razoável dos serviços são também decisivos”*. Sem esquecer que graças ao crescimento da oferta de voos regulares operados a partir de Portugal a preços acessíveis, hoje em dia quem viver em Portugal está a uma distância de duas horas de avião de Paris, por exemplo.

Venda de casas deve crescer até 40% em 2016

Na habitação, Portugal está hoje perante um dos melhores momentos de mercado e tudo indica que 2016 será novamente um ano de grande atividade, com este setor a assumir-se como um dos motores do mercado imobiliário e um dos grandes impulsionadores da reabilitação urbana. Recorde-se que em 2015 foram vendidas 107.302 casas em Portugal, o maior número dos últimos cinco anos e responsável pela geração de um volume de negócios de 12.500 milhões de euros, de acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE).

Pelas contas da APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, atualmente, uma em cada cinco transações no mercado português é para um investidor estrangeiro. E a expectativa é que o número de vendas deva aumentar entre 35% a 40% este ano, animadas sobretudo pelo investimento estrangeiro e a recuperação do mercado interno, mas também pela *“credibilidade e segurança”* do setor, comenta o presidente da APEMIP, Luís Lima. *“Hoje em dia, com a incerteza no setor financeiro, o mercado imobiliário é visto como estratégico na aplicação de poupanças”*, sublinhou em declarações à Lusa.

Uma visão confirmada também pelo Banco de Portugal (BdP) no relatório *“Projeções para a Economia Portuguesa: 2016-2016”*, onde o regulador financeiro dá conta que *“a projeção aponta para um novo crescimento do investimento em habitação em 2016, em linha com o aumento do rendimento disponível e com o desagravamento da situação no mercado de trabalho”*.



Algarve (©Hélio Ramos)



Miradouro dos Balcões, Madeira

Evoluant favorablement sur tous les fronts, le marché immobilier portugais offre d'innombrables opportunités aux investisseurs domestiques et internationaux qui cherchent une alternative afin de rentabiliser leurs investissements. Il suffit de constater que l'investissement dans l'immobilier a généré un rendement total de 12,1% dans notre pays en 2015, selon l'Indice Immobilier IPD Portugal, calculé par MSCI. *“L'avantage offert dans l'achat d'un immeuble est l'acquisition d'un actif réel dont le risque de perte de capital est limité, et dont la rentabilité totale pourra être très appellative en comparaison avec les applications bancaires traditionnelles”*, commente Isabel Ravara, administratrice de Siimgroup.

Les prix de l'immobilier – parmi les plus bas de l'Europe – sont, sans le moindre doute, l'un des facteurs qui contribue le plus à la récente popularité portugaise chez les investisseurs et expatriés des quatre coins du monde, y compris les français. Mais ce n'est pas le seul élément attractif, comme l'explique René Riu, associé d'Infante & Riu: *“outre les avantages fiscaux ou le fait que les prix du marché immobilier soient plus bas que ceux de la France, les français apprécient surtout la qualité de vie qu'il est possible d'avoir au Portugal”*. Ainsi, poursuit ce spécialiste, des facteurs tels que *“la sympathie et le caractère accueillant des portugais, le climat agréable, la qualité de la nourriture, l'animation culturelle, la sécurité du pays, la qualité des infrastructures et le coût raisonnable des services, sont également décisifs”*. Sans oublier que grâce à la croissance de l'offre de vols réguliers partant du Portugal à des prix abordables, quiconque vit au Portugal de nos jours est à une distance de deux heures d'avion de Paris, par exemple.

Lisboa e Algarve lideram na subida de preços

Este clima mais dinâmico já se reflete ao nível da valorização dos imóveis, e nos valores de venda praticados que, segundo o INE, têm vindo a aumentar nos últimos três anos, com crescimentos médios de 3,1% em 2015 e 4,3% em 2014. Uma tendência que parece estar para continuar em 2016, com a estabilidade da procura no mercado de compra e venda a sustentar o movimento de recuperação dos preços das casas, como atesta o Price Housing Market Survey (PHMS), realizado pelo RICS e pela Confidencial Imobiliário (Ci).

De olhos postos no futuro, a expectativa dos participantes no PHMS de fevereiro é que os preços das casas em Portugal subam em média cerca de 2% ao longo dos próximos meses. No entanto, será nas regiões de Lisboa e do Algarve que o crescimento anual será mais acentuado, de 2,6% e 2,2% respetivamente, ao passo que no mercado do Porto este indicador deverá subir a um ritmo mais modesto, em torno de 1,5%.

“Após três anos consecutivos com os preços a subir”, de acordo com Rafael Ascenso, administrador da Porta da Frente, “atualmente assistimos a um nivelamento entre a oferta e a procura”, sendo por isso “pouco provável que os preços mantenham o ritmo de crescimento que registaram nos últimos três anos”. Já quanto aos produtos preferidos pelos investidores estrangeiros que contactam a afiliada da Christies em Portugal, em 2016 “mantêm-se a preferência pelo centro de Lisboa, nomeadamente as zonas históricas, avenida da Liberdade e ruas circundantes, e também pelas avenidas Novas”. Fora da cidade, “também temos uma grande procura na Linha de Cascais, nomeadamente no centro de Cascais, Estoril e Monte Estoril”.



La vente de maisons devrait augmenter jusqu'à 40% en 2016

En termes d'habitation, le Portugal connaît actuellement un des meilleurs essors enregistrés dans l'histoire du marché, et tout indique que 2016 sera à nouveau une année de grande activité, ce secteur s'imposant comme un des moteurs du marché immobilier, et comme l'un des grands stimulateurs de la réhabilitation urbaine. Il convient de rappeler que 107.302 maisons furent vendues au Portugal en 2015, le plus grand nombre des cinq dernières années, ce qui génère un chiffre d'affaire de 12.500 millions d'euros, selon l'Institut National de Statistiques portugais (INE).

D'après les calculs de l'APEMIP – Association des Professionnels et Entreprises de Médiation Immobilière du Portugal – actuellement, une transaction sur cinq dans le marché portugais est effectuée pour un investisseur étranger. Nous estimons que le nombre de ventes devrait augmenter entre 35% à 40% cette année, surtout grâce à l'investissement étranger et à la récupération du marché interne, mais aussi grâce à la “crédibilité et à la sécurité” du secteur, commente le président de l'APEMIP, Luís Lima. *“De nos jours, avec l'incertitude qui plane sur le secteur financier, le marché immobilier est perçu comme un élément stratégique dans l'application d'économies”,* souligne-t-il dans les déclarations effectuées au magazine Lusa.

Une vision confirmée également par la Banque du Portugal (BdP) dans le rapport *“Projections pour l'Economie Portugaise: 2016-2016”*, dans lequel le régulateur financier explique que *“la projection pointe vers une nouvelle croissance de l'investissement dans l'habitation en 2016, ainsi que vers une augmentation du rendement disponible, et un allègement de la situation dans le marché du travail”*.

Lisbonne et l'Algarve sont en tête de la hausse des prix

Ce climat plus dynamique se reflète déjà dans le niveau de valorisation des immeubles, et dans les valeurs de vente appliquées qui, selon l'INE, ont augmenté au long des trois dernières années, avec des croissances moyennes de 3,1 % en 2015 et de 4,3% en 2014. Une tendance qui se maintiendra sûrement en 2016, la stabilité de la demande dans le marché de ventes soutenant le mouvement de récupération des prix des maisons, comme l'atteste le Price Housing Market Survey (PHMS), réalisé par RICS et par Confidencial Imobiliário (Ci).

Le regard orienté vers le futur, l'estimation des participants du PHMS de février est que les prix des maisons au Portugal devraient augmenter en moyenne de près de 2% au long des prochains mois. Néanmoins, ce sera dans les régions de Lisbonne et de l'Algarve que la croissance annuelle sera la plus accentuée, de 2,6% et 2,2% respectivement, alors que dans le marché de Porto, cet indicateur devrait augmenter à un rythme plus modeste de près de 1,5%.

“Après trois années consécutives de hausse des prix”, selon Rafael Ascenso, administrateur de Porta da Frente, “nous assistons actuellement à un nivellement entre l'offre et la demande” c'est pourquoi il est “peu probable que les prix maintiennent le rythme de croissance qu'ils ont atteint au cours des trois dernières années”. En revanche, en ce qui concerne les produits préférés des investisseurs étrangers qui contactent l'associée de Christies au Portugal, en 2016 “la préférence pour le centre de Lisbonne, notamment les zones historiques, avenida da Liberdade et rues environnantes, ainsi que avenidas Novas, se maintient”. En dehors de la ville, “la Ligne de Cascais, notamment le centre de Cascais, Estoril et Monte Estoril sont également très demandées”.



ARU

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

- ISENÇÃO DE IMI 5 ANOS
- ISENÇÃO DE IMT
- ISENÇÃO DE TAXAS MUNICIPAIS
- INVESTIMENTOS FINANCEIROS PORTUGAL 2020



PREÇO BASE
7,875
MILHÕES

PARQUE DA CIDADE VIANA DO CASTELO ÁREA RESIDENCIAL

- 26 LOTES INTEGRADOS NA OPERAÇÃO
- 1 LOTE PARA UNIDADE HOTELEIRA
- 1 LOTE PARA EQUIPAMENTO



VianaPolis



cmviana@cm-viana-castelo.pt
T. (00351) 258 809 300 | F. (00351) 258 809 347
www.cm-viana-castelo.pt

www.parquecidadeviana.com

Benefícios fiscais
Isenção de taxas municipais

Mercado francês conquista terreno no Algarve

Perspetiva-se um ano positivo para a atividade imobiliária no Algarve, o principal destino de turismo residencial em Portugal. E, a crer nas projeções da Garvetur, as vendas de imóveis poderão crescer mais de 25% em 2016, um resultado para que muito contribuirá o mercado francês.

Num encontro com os jornalistas, o administrador da Garvetur, Reinaldo Teixeira, lembrou que o setor imobiliário-turístico do Algarve tem vindo a beneficiar não só de um aumento generalizado da procura mas também da emergência de novos mercados emissores, ainda que o mercado doméstico continue a liderar como o principal comprador de casa na região. Assim, ao longo do ano passado foi evidente uma alteração no perfil de clientes que compram uma segunda habitação na região, com os franceses a assumir a segunda posição entre os principais mercados emissores, ultrapassando mesmo o mercado britânico. A seu ver, fatores como a segurança, as leis fiscais favoráveis ao investimento particular estrangeiro e a alta rentabilidade devolvida pelo investimento no setor imobiliário foram também decisivos para o maior dinamismo que se verifica neste mercado.



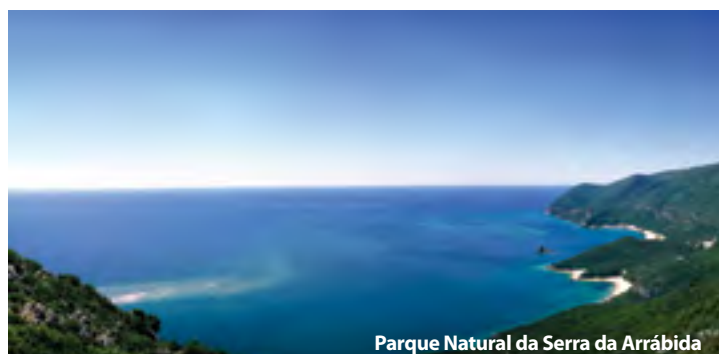
Miramar, Vila Nova de Gaia



Praia Dona Ana, Lagos



Costa Nova



Parque Natural da Serra da Arrábida



Lisboa, Miradouro São Pedro de Alcântara

Le marché français gagne du terrain à l'Algarve

Une année positive en perspective pour l'activité immobilière à l'Algarve, la principale destination du tourisme résidentiel au Portugal. À en croire les projections de Garvetur, les ventes d'immeubles pourront augmenter de plus de 25% en 2016, un résultat auquel le marché français contribuera énormément.

Lors d'une réunion avec les journalistes, l'administrateur de Garvetur, Reinaldo Teixeira, rappela que le secteur immobilier et touristique de l'Algarve a dernièrement bénéficié non seulement d'une augmentation généralisée de la demande, mais aussi de l'émergence de nouveaux marchés émetteurs, bien que le marché domestique se maintienne en tête comme principal acheteur de maisons dans la région. Ainsi, au long de l'année dernière, un changement de profil des clients qui achètent une seconde habitation dans la région fut évident, les français occupant la seconde position parmi les principaux marchés émetteurs, dépassant même le marché britannique. D'après lui, des facteurs tels que la sécurité, les lois fiscales favorables à l'investissement particulier étranger et la rentabilité élevée rendue par l'investissement dans le secteur immobilier, furent également décisifs pour le plus grand dynamisme constaté dans ce marché.

Fiscalidade “amiga” dos expatriados

Um dos grandes motores para a crescente procura dos investidores franceses no imobiliário português tem sido a fiscalidade, mais concretamente o Regime do Residente Não Habitual em Portugal, em vigor desde janeiro de 2013, e que permite a qualquer reformado do setor privado da União Europeia uma isenção fiscal durante dez anos, desde que resida em Portugal pelo menos 183 dias por ano e não tenha tido residência fiscal no país nos últimos cinco anos.

Mas as vantagens fiscais para os expatriados que decidam instalar-se em Portugal não são exclusivas para os seniores, já que as vantagens competitivas contemplam também a população ativa, cujos rendimentos de trabalho auferidos em Portugal passam a ser tributados a uma taxa fixa de IRS de 20% durante um período de 10 anos. Além disso, é também inexistente a dupla tributação, no caso das pensões e do trabalho dependente e independente auferido no estrangeiro.

Benefícios que não estão a passar ao lado de um número cada vez maior de franceses, como revelam os dados da AICEP – a Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal, e que dão conta que só em 2015 mais de 30.000 franceses decidiram instalar-se em Portugal.

Fiscalité “amie” des expatriés

Un des grands moteurs de la demande croissante des investisseurs français dans l’immobilier portugais a dernièrement été la fiscalité, plus concrètement le Régime du Résident Non-Habituel au Portugal, en vigueur depuis janvier 2013, permettant à tout retraité du secteur privé de l’Union Européenne de bénéficier d’une exonération fiscale de dix ans, pourvu qu’il réside au Portugal au moins 183 jours par an, et qu’il n’ait pas disposé d’une résidence fiscale dans son pays au cours des cinq dernières années.

Mais les avantages fiscaux pour les expatriés qui décident de s’installer au Portugal ne sont pas réservés aux seniors, puisque les avantages compétitifs s’appliquent également à la population active, dont les revenus de travail perçus au Portugal sont désormais imposés à un taux fixe d’IRS de 20% durant une période de 10 ans. En outre, la double imposition est également inexistante dans le cas des pensions et du travail dépendant et indépendant perçus à l’étranger.

Ces bénéfices ne passent pas inaperçus aux yeux d’un nombre de plus en plus grand de français, comme le révèlent les données de l’AICEP – l’Agence pour l’Investissement et le Commerce Externe du Portugal – qui démontrent que, rien qu’en 2015, plus de 30.000 français ont décidé de s’installer au Portugal.

PUBLICIDADE

PLMJ
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

Votre société d’avocats de prédilection au Portugal

- Achats immobiliers
- Résidents fiscaux non habituels
- Investissements touristiques

Forte de presque 50 ans de pratique juridique, l’équipe du droit immobilier de PLMJ, composée d’avocats hautement compétents, propose une vision axée sur les affaires. 24 heures/24, 7 jours/7, elle innove dans les solutions juridiques, dépassant même les attentes les plus exigeantes des clients.



LEADER EN DROIT IMMOBILIER
RECOMMENDED TIER 1 IN CHAMBERS EUROPE 2016 - 2012

MEILLEURE SOCIÉTÉ PORTUGAISE D’AVOCATS
Who’s Who Legal 2016, 2015, 2011-2006
The Lawyer European Awards 2015, 2012
Chambers European Excellence Awards 2014, 2012, 2009

50^e CABINET D’AVOCATS LE PLUS INNOVANT D’EUROPE CONTINENTALE
Financial Times - Innovative Lawyers Awards 2015

PLMJ
INTERNATIONAL
LEGAL NETWORK
THINK GLOBAL, ACT LOCAL

 SUIVEZ-NOUS SUR LINKEDIN

www.plmj.com | www.plmjnetwork.com

ANGOLA • BRÉSIL • CAP-VERT • CHINE • MACAO • MOZAMBIQUE • PORTUGAL • SUISSE • ROYAUME-UNI

Procura já excede a oferta de imóveis comerciais no Porto

Mais a norte, no mercado imobiliário do Porto é evidente um forte dinamismo da procura, embora do lado da oferta continue a escassez de novos lançamentos, sobretudo no que diz respeito a imóveis de uso comercial. João Nuno Magalhães, diretor-geral da Predibisa, não tem dúvidas que *“o Porto é apetecível para o investimento imobiliário, mas faltam espaços de qualidade”*, garantindo mesmo que a cidade *“neste momento, já não tem espaços de escritórios para arrendar”*.

Segundo os especialistas neste mercado, a dificuldade no acesso ao financiamento para a construção e promoção imobiliária destaca-se hoje como sendo um dos principais entraves para que o ritmo de lançamento de nova oferta possa acompanhar o atual fluxo da procura. *“Existem terrenos no Porto para construção de novos escritórios. No entanto, não há financiamento por parte da banca e, por isso, os promotores não têm a coragem de levantar novos edifícios sem a certeza da sua colocação imediata no mercado de arrendamento. O mesmo acontece com a habitação – há empreendimentos na Foz, com mais de 25 anos, a serem comercializados a preços muito elevados, porque a procura excede largamente a oferta”*, comentou o diretor-geral da Predibisa.

Ainda assim, defende este responsável, a Baixa do Porto estará prestes a sofrer uma transformação imobiliária. E, um dos vetores será o retalho, já que hoje já estarão reunidas as condições para atrair lojas de grandes marcas que até agora ainda não ali tinham encontrado os requisitos que procuram, não obstante o seu desejo de ali se instalar. A habitação é outro dos mercados que deverá florescer naquela zona histórica, até porque *“a elevada procura em apartamentos na Baixa está a convencer os promotores a investir em tipologias superiores aos habituais T0 e T1”*, afirmou João Nuno Magalhães, que está convicto de que *“em alguns anos será possível povoar esta zona do Porto com famílias”*.

La demande dépasse déjà l'offre d'immeubles commerciaux à Porto

Plus au Nord, dans le marché immobilier de Porto, un fort dynamisme de la demande est évident, bien qu'en termes d'offre on assiste à une pénurie de lançements, surtout en ce qui concerne les immeubles d'utilité commerciale. João Nuno Magalhães, directeur-général de Predibisa, n'a pas le moindre doute que *“Porto est alléchante du point de vue de l'investissement immobilier, mais souffre d'un manque d'espaces de qualité”*, assurant même que la ville *“ne dispose plus de bureaux à louer en ce moment”*.

D'après les spécialistes de ce marché, la difficulté d'accès au financement pour la construction et le développement immobilier est, de nos jours, l'une des principales entraves à ce que le rythme de lancement d'une nouvelle offre puisse accompagner le flux actuel de la demande. *“Il existe des terrains à Porto pour la construction de nouveaux bureaux. Le problème est qu'il n'y a pas de financement de la part de la banque. C'est pourquoi les promoteurs n'ont pas le courage de construire de nouveaux édifices sans avoir la certitude de leur entrée directe dans le marché de la location. Il en est de même pour l'habitation – il existe des immeubles dans la zone de Foz, ayant plus de 25 ans, qui sont commercialisés à des prix très élevés, car la demande excède largement l'offre”*, commenta le directeur-général de Predibisa.

Néanmoins, défend ce responsable, le centre-ville de Porto est sur le point de connaître une transformation immobilière. Un des vecteurs sera la vente au détail, puisque les conditions seraient, de nos jours, d'ores et déjà réunies afin d'attirer des magasins de grandes marques qui, jusqu'à maintenant, n'y avaient pas encore trouvé de quoi répondre à leurs exigences, malgré leur volonté de s'y installer. L'habitation est un autre marché qui devrait s'épanouir dans cette zone historique puisque *“la demande élevée d'appartements dans le centre-ville est en train de convaincre les promoteurs d'investir dans des typologies supérieures aux F1 et F2 habituels”*, affirma João Nuno Magalhães, qui est convaincu que *“dans quelques années, il sera possible de peupler cette zone de Porto de familles”*.

Investimento disparou 225% só no 1º trimestre

Fora do mercado residencial, os volumes de investimento imobiliário também continuam a crescer de forma sólida neste início de ano, com a consultora JLL a dar conta de um crescimento homólogo de 225% no primeiro trimestre de 2016, durante o qual foram transacionados cerca de 570 milhões de euros.

Sucedendo a um dos melhores anos de sempre para a atividade de investimento em imobiliário em Portugal, estes resultados deixam antever a continuação dos bons resultados em 2016.

L'Investissement a augmenté en flèche de 225 % rien que pendant le 1er trimestre

En dehors du marché résidentiel, les volumes d'investissement immobilier continuent également d'augmenter de façon solide en ce début d'année, la consultante JLL constatant une croissance homologuée de 225% durant le premier trimestre de 2016, au cours duquel le montant des transactions effectuées a atteint les 570 millions d'euros.

Présentant cette année comme l'une des meilleurs de tous les temps pour l'activité de l'investissement immobilier au Portugal, ces résultats laissent entrevoir la continuation de bons résultats en 2016.



INVESTMENT MANAGEMENT ADVISORY

LEADERS IN IBERIAN RETAIL PROPERTY INVESTMENT

Involved in over €2.6bn of retail transactions since 2010 and
70% of major retail investment transactions in Portugal since 2013

Acquisition of the Continente hypermarket Colombo for UBS in 2015



BILL JUDGE

+44 (0)789 9066 343 | bj@rpeurope.com

TIM SECONDE

+351 91 728 8894 | ts@rpeurope.com

www.retailpartnerseurope.com



Viana do Castelo renforce son engagement dans la réhabilitation du centre historique

La simplification des procédures et la création de mécanismes d'aide financière sont deux des principaux atouts de la municipalité de Viana do Castelo.

Viana do Castelo reforça aposta na reabilitação no centro histórico

A simplificação de procedimentos e a criação de incentivos são dois dos trunfos da Câmara Municipal de Viana do Castelo.

Em marcha está já a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do centro histórico que permitirá intervir naquela área de forma integrada, e que *"tem como objetivos requalificar e revitalizar o tecido urbano, atrair e fixar a população, atrair e dinamizar o tecido económico, contribuir para a preservação e valorização do património construído, reforçar a atração turística e a oferta cultural dos serviços do centro histórico"*, conta o presidente da autarquia, José Maria Costa. Esta ORU *"propõe um conjunto de procedimentos de gestão orientados para a simplificação e para a proatividade relativamente aos proprietários e empreendedores e visa também a animação cultural e artística da cidade. Tem igualmente associado um programa de ação e um quadro de investimentos públicos e privados com a discriminação das fontes de financiamento disponíveis e os incentivos nacionais e municipais para as respetivas intervenções"*, explica o edil.

Entre 2010 e 2015 foram investidos cerca de 38 milhões de euros na revitalização do centro histórico de Viana, entre capitais públicos (20 milhões) e privados (18 milhões), ao mesmo tempo que as operações de reabilitação cresceram 54%, *"representando já 20% de todo o licenciamento municipal, quando a média nacional se cifra nos 8%"*, realça o autarca. Atualmente, aquela zona conta já com onze unidades de alojamento turístico a que se juntarão outros três hostels (60 novas camas) já em fase de obras. Entretanto, além dos 30 edifícios em obras no centro, foi identificada a necessidade de intervir em 180 outros imóveis (dos quais 39 de caráter urgente) e, *"para apoiar estas intervenções, o município candidatou-se ao Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano do Portugal 2020, procurando desta forma ter apoios financeiros para intervenções públicas e privadas"*.

Incentivar quem investe na reabilitação da cidade

Sendo a regeneração urbana uma das apostas estratégicas da autarquia, foram delimitadas nos últimos anos quatro Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) - Centro Histórico, Darque, Frente Ribeirinha e Cidade Poente. Uma medida que *"tem permitido alavancar o investimento público e privado no casco histórico da cidade"*, ao *"simplificar e agilizar procedimentos de licenciamento, garantindo benefícios fiscais diversos e ao permitir o acesso facilitado a financiamento"*, conclui o presidente da autarquia.

L'Opération de Rénovation Urbaine du centre historique (ORU) est déjà en cours et permettra une intervention intégrée dans la région qui *"vise à requalifier et revitaliser le tissu urbain, attirer et retenir les gens, attirer et stimuler le tissu économique, contribuer à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, renforcer l'attraction touristique et l'offre culturelle des services du centre historique"*, affirme le président de la municipalité, José Maria Costa. Cette ORU *"propose aux propriétaires et aux entrepreneurs un ensemble de procédures de gestion axées sur la simplification et la proactivité et vise également à l'animation culturelle et artistique de la ville. L'ORU comporte aussi un programme d'action et un cadre pour l'investissement public et privé qui signale les sources de financement disponibles et les soutiens nationaux et locaux pour chaque intervention"*, explique le maire.

Entre 2010 et 2015, environ 38 millions d'euros ont été investis dans la revitalisation du centre historique de Viana, dont 20 millions de capital public et 18 millions de capital privé, tandis que les opérations de réhabilitation ont augmenté de 54%, *"représentant déjà 20 % de tous les permis municipaux, alors que la moyenne nationale se fixe à 8%"*, souligne le maire. Actuellement, cette zone a déjà onze unités d'hébergement touristique, auxquelles s'ajouteront trois autres auberges (60 nouveaux lits) déjà en phase de construction. Cependant, au-delà des 30 immeubles en construction dans le centre, le besoin d'intervention dans 180 autres propriétés (dont 39 sont de nature urgente) a été identifié et *"pour soutenir ces interventions, la municipalité s'est candidatee au Plan Stratégique de Développement Urbain du Portugal 2020, cherchant ainsi à avoir un soutien financier aux interventions publiques et privées"*.

Encourager ceux qui investissent dans la réhabilitation de la ville

Comme la régénération urbaine est un des objectifs stratégiques de la municipalité, quatre Zones Urbaines de Renouvellement (ZUR) ont été identifiées, au cours des dernières années - Centre Historique, Darque, bord de la rivière et l'Ouest de la ville. Une mesure qui *"a favorisé l'investissement public et privé dans le centre historique de la ville"*, tout en *"simplifiant et rationalisant les procédures d'octroi de licences, en accordant des avantages fiscaux et en permettant un accès plus facile au financement"*, conclut le président de la municipalité.



Le Centre POAO

Le retour sûr de votre investissement

La Localisation:

Porto Alto est aujourd'hui reconnu par l'Etat portugais comme un centre grossiste de la région nord de Lisbonne.

C'est une zone d'activités où il y a une forte concentration commerciale et d'entreprises portugaises connues de tous et plusieurs entrepôts chinois.

Le Projet: Avec une architecture aux lignes modernes, cette résidence fermée et sécurisée, occupe 77 mil m2 et une surface habitable de 56 mil m2. Le centre POAO construira en tout 265 locaux commerciaux/ magasins, plus de 525 places de parking et des places parking spécifiques pour camions à tarifs réduits pour commerçants et clients.

Le Centre Poao aura une diversité de produits, notamment vêtements, chaussures, sacs, accessoires, bijoux, textiles maison, appareils et articles ménagers.



Un Projet en Harmonie avec la Nature

- L' *Herdade do Pinheiro* est un lotissement résidentiel sécurisé avec des villas isolées (T3/T4 e T5) les 181 lots de terrain s'étendent sur une superficie de 25 hectares.
- Aire protégée de pins
- Espaces verts privés communs
- Installations de résidences fermées
- Conciergerie de sécurité
- Plans de construction et de livraison uniformisés
- Accomplissement rigoureux d'enveloppe extérieure des constructions
- Piste cyclable
- Mini-golf

Un Achat - Clefs en main!

sec@poao.com.pt

+351 215 906 598

www.poao.eu

Millennium bcp apresenta o melhor do Portugal à Paris

Conhecedor das preferências do público francês, Millennium bcp aporta à Paris uma seleção de alguns dos melhores imóveis em reserva.

Millennium
bcp



Millennium bcp apresenta o melhor de Portugal em Paris

Conhecedor das preferências do público francês, o Millennium bcp traz a Paris uma seleção de alguns dos melhores imóveis em carteira.

O Millennium Bcp está de volta ao Salão do Imobiliário e do Turismo Português em Paris (SITPP) onde volta a marcar presença junto do Banque BCP, o seu parceiro em França, apresentando um rol de *“produtos e serviços integrados que acompanham os clientes logo desde o seu país de origem até Portugal”*, incluindo não só *“serviços bancários de qualidade”* mas também *“imóveis para residir ou rentabilizar em Portugal”*, explica José Araújo, diretor da Direção de Negócio Imobiliário do Millennium bcp. O banco português integrará também o programa de conferências da feira, *“onde procuraremos mostrar da forma mais detalhada possível, a disponibilidade das duas entidades no apoio ao processo de instalação dos franceses em Portugal”*, conta o responsável.

Com as expectativas em alta, José Araújo lembra que *“os benefícios fiscais têm sido um verdadeiro incentivo para muitos estrangeiros se instalarem em Portugal e os franceses são os grandes investidores em imobiliário”*. Antes de concretizar negócio, é comum que os investidores franceses venham primeiro de férias a Portugal para conhecer in loco a realidade, a segurança e os benefícios fiscais associados ao estatuto do Residente Não Habitual, e só depois *“procuram então comprar uma habitação e numa fase posterior também investir em imóveis de outro tipo como forma de obter um rendimento paralelo à sua nova residência”*, estando neste caso *“a falar da compra de imóveis do tipo residencial e também comercial, com os quais alguns franceses desenvolvem um negócio próprio ou simplesmente alugam”*.

Lisboa e Algarve no top das preferências

Segundo José Araújo, entre os imóveis residenciais localizados em Lisboa no Algarve são os mais procurados entre os franceses que visitam o salão, embora o Millennium bcp traga a Paris uma oferta que abarca também as principais cidades do país. *“Os franceses procuram imóveis residenciais nas zonas históricas da capital portuguesa e disfarçar da proximidade das atrações culturais da cidade, e como tal, compete-nos mostrar-lhes outras possibilidades ou oportunidades de conhecer outras zonas que também reúnem características únicas e atrativas para o investidor francês e onde o Millennium bcp tem imóveis para apresentar”*, conclui.

Millennium Bcp est de retour au Salon de l'Immobilier et du Tourisme Portugais de Paris (SITPP) où il est à nouveau présent en compagnie de la Banque BCP, son partenaire en France, présentant une liste de *«produits et services intégrés qui accompagnent les clients dès leur pays d'origine jusqu'au Portugal»*, ce qui inclut non seulement des *«services bancaires de qualité»* mais aussi des *«immeubles pour résider ou à faire rentabiliser au Portugal»*, explique José Araújo, directeur du Département de Commerce Immobilier de Millennium bcp. La banque portugaise intégrera également le programme de conférences du salon, *«dans lequel nous chercherons à montrer, de façon aussi détaillée que possible, la disponibilité des deux entités pour soutenir le processus d'installation des français au Portugal»*, raconte le responsable.

Optimiste quant à ses attentes, José Araújo rappelle que *«les avantages fiscaux ont dernièrement fortement incité beaucoup d'étrangers à s'installer au Portugal et les français sont les grands investisseurs du secteur immobilier»*. Afin de finaliser l'affaire, il est commun que les investisseurs français viennent d'abord passer des vacances au Portugal afin de connaître in loco la réalité, la sécurité et les avantages fiscaux associés au statut de Résident Non-Habituel, et c'est seulement après qu'ils *«cherchent à acheter une habitation et, dans une phase postérieure, à investir également dans les immeubles de typologie différente de façon à obtenir un revenu parallèle à leur nouvelle résidence»*, faisant ici référence à *«l'achat d'immeubles de type résidentiel ainsi que commercial, à l'aide desquels certains français montent leur propre affaire, ou préfèrent tout simplement les louer»*.

Lisboa et Algarve au top des préférences

Selon José Araújo, parmi les immeubles résidentiels, ceux localisés à Lisbonne ou à l'Algarve sont les plus recherchés par les français qui visitent le salon, bien que Millennium bcp apporte à Paris une offre qui englobe également les principales villes du pays. *«Les français cherchent des immeubles résidentiels dans les zones historiques de la capitale portugaise et veulent profiter de la proximité des attractions culturelles de la ville, c'est pourquoi il nous incombe de leur montrer d'autres possibilités ou opportunités de connaître d'autres zones, réunissant également les caractéristiques uniques et attractives aux yeux de l'investisseur français, dans lesquelles Millenium bcp dispose d'immeubles à présenter»*, a-t-il conclu.



RE/MAX
COLLECTION



SINTRA MAGNÍFICA QUINTA

🏠 m² 516 🛏 14 🚗 10 🚻 9 📏 2.283m²

PT

Em 1830, nasceu esta Quinta em pleno centro da Vila de Sintra, na época propriedade do Duque de Saldanha, neto do Marquês de Pombal. Desenhada por um arquiteto italiano, passou a chamar-se "Casa Italiana", em sua homenagem.

A "Casa Italiana" foi cuidadosamente restaurada durante dois anos, em 1987, mantendo todo o charme e glamour da sua época, não tendo sido esquecidas as necessidades dos nossos dias, tais como elevador interno, ar condicionado e aquecimento central.

FR

Cette Quinta (sorte de maison de campagne), située en plein centre-ville de Sintra, fut construite en 1830 et était, à l'époque, la propriété du Duc de Saldanha, petit-fils du Marquis de Pombal. Conçue par un architecte italien, elle fut nommée "Casa Italiana" (maison italienne), en son honneur.

La "Casa Italiana" fut soigneusement restaurée durant deux ans, en 1987, gardant tout le charme et le glamour de son époque, sans que soient pour autant oubliés les besoins de nos jours, tels que l'ascenseur interne, la climatisation, et le chauffage central.

ID: 122181186-41 | € 8.000.000,00



Ana Paula Gaspar
(+351) 926 135 429

João Pedro
(+351) 927 516 643

RE/MAX 4ever
Avenida António Augusto de Aguiar
25 B/C | 1050-010 | Lisboa, Portugal
t+351 213 833 239/41

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 aposta 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 o 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”* mais 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 créerons 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



Sara Infante

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”*.



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 perspectiva 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'imobilier 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 *«sœur»*, 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 aucune hésitation lorsqu'il s'agit de définir ce qu'elle considère comme étant les meilleures opportunités du marché s'ouvrant, 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'année durant cinq ans, et ce sans que les investisseurs aient besoin de gérer les aspects liés à la location ou à la maintenance 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”*.



“O mercado de Lisboa está em expansão para o público francófono”

O Siimgroup não tem dúvidas que “Lisboa está em expansão para o público francófono”.



“Le marché de Lisbonne est en expansion pour le public francophone”

Siimgroup n’a aucun doute que “Lisbonne est en expansion pour le public francophone”.

Tanto, que atualmente este público já representa um quinto das vendas realizadas pelas empresas do grupo a estrangeiros (25% da faturação global), conta a administradora Isabel Ravara. “O investimento francês aumentou consideravelmente ainda em 2015, muito impulsionado pelo Regime Fiscal para Residentes Não Habituais, que aliado a políticas fiscais do Governo francês fizeram com que muitos franceses e lusodescendentes procurassem o nosso país para investir”, diz.

Confiante no crescimento deste mercado, o Siimgroup aposta “numa oferta de serviços de valor acrescentado para os compradores francófonos que decidem investir no imobiliário português”.

O Siimgroup tem em carteira vários imóveis que considerem ser “exce-lentes oportunidades de negócio para estes investidores e que se encontram principalmente no centro da cidade de Lisboa e que vêm sendo dominados pelo tema da reabilitação urbana”, afiança a responsável, acrescentando que o grupo “também está presente noutros mercados atrativos para o investimento tais como a Linha de Sintra e Cascais”.

“Um cliente exigente que procura ser conhecedor do investimento que vai realizar”

Se pudesse definir o público francês que contacta o Siimgroup, Isabel Ravara não hesitaria: “um cliente exigente que procura ser conhecedor do investimento que vai realizar” e que valoriza fatores como “o custo de vida mais baixo, o clima, a gastronomia e a segurança”.

A tel point que ce public représente d’ores et déjà un cinquième des ventes réalisées par les entreprises du groupe aux étrangers (25% de la facturation globale), explique l’administrateur, Mme Isabel Ravara. “L’investissement français a encore considérablement augmenté en 2015, fortement stimulé par le Régime Fiscal pour les Résidents Non-Habituels qui, allié aux politiques fiscales du Gouvernement français, poussèrent de nombreux français et luso-descendants à investir dans notre pays”, dit-elle.

Convaincu de sa capacité de croissance dans ce marché, Siimgroup parie “sur une offre de services de valeur ajoutée pour les acheteurs francophones qui décident d’investir dans l’immobilier portugais”.

Siimgroup dispose d’un portefeuille de plusieurs immeubles qu’il considère comme étant “d’excellentes opportunités de commerce pour ces investisseurs et qui, se trouvant principalement au centre de la ville de Lisbonne, ont été dominés par le thème de la réhabilitation urbaine”, déclare la responsable, ajoutant que le groupe “est également présent dans d’autres marchés attractifs en termes d’investissement, tels que la Ligne de Sintra et Cascais”.

“Un client exigeant qui aspire à être un connaisseur de l’investissement qu’il s’appête à faire”

Si elle pouvait définir le public français qui contacte Siimgroup, Isabel Ravara n’hésiterait pas: “un client exigeant qui aspire à être un connaisseur de l’investissement qu’il s’appête à faire” et qui valorise des facteurs tels que “le coût de vie le plus bas, le climat, la gastronomie et la sécurité”.



Garvetur®

PROPRIÉTÉS ET VACANCES

PROPRIEDADES E FÉRIAS

Algarve · Lisboa · Porto · Brasil



- Acheter, vendre et louer
- Propriétés avec financement
- Gestion immobilière
- Monétisation

- Compra, venda e arrendamento
- Imóveis com financiamento
- Gestão de Propriedades
- Rentabilização

T. 00351 289 322 488 · geral@garvetur.pt

www.garvetur.pt · www.garvetur-property.com



Liberdade 40



Villa Torrinha

Prix compétitifs et qualité supérieure décisifs pour l'investissement français

La qualité supérieure et les prix hautement compétitifs face aux autres marchés européens sont des facteurs décisifs pour les investisseurs français qui parient sur le Portugal.

Preços competitivos e qualidade superior decisivos para o investimento francês

A qualidade superior e os preços altamente competitivos face a outros mercados europeus são fatores decisivos para os investidores franceses que apostam em Portugal.

Conhecidos pela sua exigência, os investidores franceses são em cada vez maior número no mercado imobiliário português, atesta Rafael Ascenso, administrador da Porta da Frente. Com forte tradição na venda de casas de gama alta a estrangeiros, a afiliada da Christie's em Portugal está empenhada em *"captar cada vez mais clientes franceses"*, os quais, conta o administrador, são hoje a terceira nacionalidade com mais peso no negócio da empresa. E confiante no crescimento desta franja de mercado nos próximos meses, *"pretendemos reforçar as nossas ações para o mercado francês em 2016"*, participando em dois eventos em França neste ano e com um novo site, com serviço de atendimento online também disponível em francês.

Com longa experiência na venda de imóveis portugueses a estrangeiros, este especialista reconhece que *"o mercado francófono é realmente um pouco diferente dos outros"*, dominado por *"pessoas muito exigentes, que procuram conhecer muito bem a cidade antes de tomar qualquer decisão"*, o que também se aplica aos imóveis que compra. *"Mas assim que percebem que a qualidade da construção em Portugal está muito acima da média europeia e que os preços da construção em Portugal estão muito abaixo, não têm dúvidas em comprar e mesmo em fazer as suas vidas no nosso país"*.

Rafael Ascenso confirma que o centro histórico de Lisboa e a linha de Cascais se destacam como os destinos mais populares para o investimento francês numa segunda residência. E, olhando para a carteira atualmente sob comercialização da Porta da Frente, destaca empreendimentos como o Liberdade 40, Liberdade 2013, Liberdade 12, Salitre 100, Bela da Rainha, Santa Martha 22, Vila Berta ou o Focus Lx, no eixo central de Lisboa, ou ainda a Villa Torrinha e o Santana à Lapa. Em Cascais, o destaque vai para o condomínio Casas do Mar, lembrando ainda que *"além dos empreendimentos que estamos a vender em lançamento, temos um conjunto de apartamentos e moradias prontas a habitar com as características que o mercado francês procura"*.

Connus pour leur exigence, les investisseurs français sont de plus en plus nombreux dans le marché immobilier portugais, atteste Rafael Ascenso, administrateur de Porta da Frente. Avec une forte tradition dans la vente de maisons de haute gamme aux étrangers, l'affiliée de Christie's au Portugal est déterminée à *"capter de plus en plus de clients français"*, qui, selon l'administrateur, sont de nos jours la troisième nationalité la plus importante dans l'activité de l'entreprise. Convaincu du potentiel de croissance de cette branche du marché dans les prochains mois, *"nous cherchons à renforcer nos actions pour le marché français en 2016"*, en participant à deux événements en France cette année, et en créant un nouveau site Internet avec un service clientèle immédiat et permanent, également disponible en français.

Disposant d'une longue expérience dans la vente d'immeubles portugais à des étrangers, ce spécialiste reconnaît que *"le marché francophone est réellement un peu différent des autres"*, dominé par *"des personnes très exigeantes qui cherchent à connaître parfaitement la ville avant de prendre une décision"*, ce qui s'applique également aux immeubles achetés. *"Mais dès qu'ils s'aperçoivent que la qualité de la construction au Portugal est bien au-dessus de la moyenne européenne, et que les prix de la construction au Portugal sont bien en-dessous, ils n'hésitent pas à acheter et même à vivre dans notre pays"*.

Rafael Ascenso confirme que le centre historique de Lisbonne et la ligne de Cascais se démarquent comme étant les destinations les plus populaires pour l'investissement français dans une seconde résidence. Analysant le portefeuille actuellement en commercialisation de Porta da Frente, il met en évidence des entreprises telles que Liberdade 40, Liberdade 2013, Liberdade 12, Salitre 100, Bela da Rainha, Santa Martha 22, Vila Berta ou Focus Lx, dans l'axe central de Lisbonne, ou encore Villa Torrinha et Santana à Lapa. À Cascais, la copropriété Casas do Mar est à l'affiche, rappelant également que *"en plus des projets que nous vendons en phase de lancement, nous avons aussi un ensemble d'appartements et maisons, prêt-à-vivre, avec les caractéristiques que les Français demandent du marché"*.

UM PARAÍSO A DESCOBRIR UN PARADIS À DÉCOUVRIR

ÚLTIMA
FASE
DE VENDAS

DERNIÈRE
PHASE
DE VENTES



/ ACQUA VILLAS

DESDE / À PARTIR DE 375.000€
OU 97.500€ EM SISTEMA FRACCIONAL
/ EN RÉGIME DE CO-PROPRIÉTÉ



/ BEACH VILLAS

DESDE / À PARTIR DE 555.000€
OU 165.000€ EM SISTEMA FRACCIONAL
/ EN RÉGIME DE CO-PROPRIÉTÉ



/ PINE VILLAS

DESDE / À PARTIR DE 405.000€
OU 99.000€ EM SISTEMA FRACCIONAL
/ EN RÉGIME DE CO-PROPRIÉTÉ



/ GREEN VILLAS

DESDE / À PARTIR DE 285.000€
OU 85.000€ EM SISTEMA FRACCIONAL
/ EN RÉGIME DE CO-PROPRIÉTÉ



PESTANA
TRÓIA

ECO-RESORT & RESIDENCES
PORTUGAL

(+351) 934 409 283 | www.pestanatroia.com | pestana.troia@pestana.com

Ricardo SousaAdministrador *Administrateur*

CENTURY 21 PORTUGAL



De quoi dispose le Portugal? O que é que Portugal tem?



Para a CENTURY 21 Portugal existem vários fatores que estão a influenciar o mercado imobiliário português atualmente, entre os quais se destacam os projetos de obra nova, a reabilitação urbana residencial, a concessão de crédito à habitação e a procura internacional.

De acordo com os nossos indicadores, a procura internacional vai continuar a crescer, especialmente nas zonas costeiras de Lisboa, Porto, Douro e Alentejo. Os incentivos fiscais e os programas de imigração estão a atrair cada vez mais a procura internacional, que atualmente é dominada por asiáticos, britânicos, franceses, belgas, russos e brasileiros.

Também prevemos que as regiões costeiras e ilhas registem um aumento da procura internacional que terá impacto sobre os valores das habitações. Nestas regiões, a seleção de imóveis exclusivos da rede CENTURY 21 nos distintos segmentos de mercado está a registar um significativo aumento de procura, com os tempos médios de venda a diminuir consideravelmente.

Há uma realidade diferente nas outras regiões do país, onde a procura interna assume o papel principal. Acreditamos que o poder de compra das famílias portuguesas vai limitar os preços das habitações e a acessibilidade irá desempenhar um papel determinante no valor das casas.

Mas o verdadeiro motor e ator principal do mercado imobiliário em Portugal são as famílias portuguesas e, a este respeito, a estratégia de crédito à habitação dos bancos nacionais está a ser decisiva para a evolução do mercado.

Há uma clara necessidade de obra nova e soluções ajustadas à procura nacional e internacional atual, especialmente em centros urbanos e zonas costeiras. Neste sentido, a reabilitação irá desempenhar um papel fundamental para estimular a oferta de habitação residencial.

As baixas taxas de juro, os valores das habitações, que estão a atingir os mínimos históricos, rigorosas normas de qualidade na construção, modernas infraestruturas nas áreas da saúde e das comunicações, segurança, excelente clima e o património histórico estão a atrair investidores internacionais e a construir uma confiança interna sustentável no mercado imobiliário português.

A cultura, a história, a beleza natural, as modernas infraestruturas, a comida e a hospitalidade do povo português são, sem dúvida, fatores decisivos para potenciar os valores super competitivos do imobiliário português e que estão a fazer deste um destino de referência para investidores e famílias de toda a Europa.

Aux yeux de CENTURY 21 Portugal, il existe plusieurs facteurs qui influencent actuellement le marché immobilier portugais, parmi lesquels se démarquent les projets de nouvelle construction, la réhabilitation urbaine résidentielle, la concession de crédit logement et la demande internationale.

D'après nos indicateurs, la demande internationale va continuer de croître, tout particulièrement dans les zones côtières de Lisbonne, Porto, Douro et Alentejo. Les incitations fiscales et les programmes d'immigration attirent de plus en plus la demande internationale, qui est actuellement dominée par les asiatiques, les britanniques, les français, les belges, les russes et les brésiliens.

Nous prévoyons également que les régions côtières et les îles viennent à enregistrer une hausse de la demande internationale, qui aura un impact sur la valeur des habitations. Dans ces régions, la sélection d'immobiliers exclusifs du réseau CENTURY 21 dans les divers segments de marché connaît actuellement une augmentation significative de la demande, les temps moyens de vente diminuant considérablement.

Une réalité différente peut être constatée dans les autres régions du pays, où la demande interne détient le rôle principal. Nous sommes d'avis que le pouvoir d'achat des familles portugaises va limiter le prix des habitations, et l'accessibilité jouera alors un rôle déterminant dans la valeur des maisons.

Mais le véritable moteur et acteur principal du marché immobilier au Portugal sont les familles portugaises et, à cet égard, la stratégie de crédit logement des banques nationales est actuellement décisive pour l'évolution du marché.

Il existe un besoin clair de nouvelles constructions et de solutions ajustées à la demande nationale et internationale actuelle, surtout dans les centres urbains et les zones côtières. Dans ce sens, la réhabilitation jouera un rôle fondamental dans la stimulation de l'offre d'habitation résidentielle.

Les taux d'intérêt bas, les valeurs des habitations, qui atteignent actuellement des valeurs minimums historiques, les normes rigoureuses de qualité dans la construction, les infrastructures modernes dans les domaines de la santé et des communications, la sécurité, l'excellent climat et le patrimoine historique attirent des investisseurs internationaux et créent une confiance interne durable dans le marché immobilier portugais.

La culture, l'histoire, la beauté naturelle, les infrastructures modernes, la gastronomie et l'hospitalité du peuple portugais sont, sans le moindre doute, des facteurs décisifs pour le renforcement des valeurs super compétitives de l'immobilier portugais, qui font actuellement de ce pays une destination de référence pour les investisseurs et les familles de toute l'Europe.



ASSEGURAMOS O VALOR DO SEU INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O Bureau Veritas trabalha em parceria consigo para proteger o seu investimento (Due Diligence) e assegurar a criação de valor atestando a gestão da eficiência energética, qualidade, inovação e sustentabilidade do seu activo imobiliário, como é o caso da Certificação LEED e BREEAM.

Bureau Veritas Portugal
www.bureauveritas.pt
info@pt.bureauveritas.pt
N.º Nacional 707 200 542

Move Forward with Confidence



**BUREAU
VERITAS**

“Quiconque achète maintenant pourra compter sur une forte valorisation de l’investissement”

C’est le moment idéal pour investir à Lisbonne, puisque, le marché résidentiel étant en hausse de près de 5 % à l’année, “quiconque achète maintenant pourra compter sur une forte valorisation durant les prochaines années”.

“Quem comprar agora contará com uma forte valorização”

Este é o momento certo para investir em Lisboa, pois com o mercado residencial a subir cerca de 5 % ao ano “quem compra agora poderá contar com uma forte valorização nos próximos anos”.



Ana Gomes

Quem o diz são os responsáveis da REMAX 4Ever, mediadora especializada no mercado imobiliário da capital portuguesa, desvendando ainda que nesta fase *“a procura tem sido maior para imóveis para reabilitação ou já reabilitados uma vez que a construção nova é escassa, sendo as zonas mais centrais na cidade as mais procuradas”*, nomeadamente a Baixa Chiado, Príncipe Real ou as Avenidas Novas, entre outras.

Atualmente os estrangeiros representam cerca de 20% no total de transações realizadas pela REMAX 4ever e, com o mercado asiático e o francês a destacarem-se entre os que mais investem na cidade, os responsáveis da REMAX 4ever revelam que *“no nosso caso em particular, o mercado francófono é mais significativo do que o mercado asiático, atendendo não só ao tipo de produto que temos, bem como aos acordos estabelecidos com parceiros franceses locais”*.

O investimento francês já pesa 10% no volume de negócios da empresa, *“ou seja, metade do mercado estrangeiro”*, pelo que o objetivo passa por *“reforçar a proximidade”* com este. A estratégia contempla *“não só da presença em feiras de imobiliário mas também a criação de mais parcerias com outras imobiliárias sedeadas em França”*, contam.

Segundo estes especialistas, *“o cliente francês que compra em Portugal pensa essencialmente em habitar o imóvel, ao contrário do asiático que procura rendimento”*. Assim, e atendendo a este perfil, *“a zona com maior potencial de crescimento em Lisboa e onde a reabilitação está mais presente é a da Mouraria, Castelo, Almirante Reis e a zona envolvente em direção ao rio. Razão essa que leva muitos franceses a escolherem a Mouraria e o Castelo para a compra de imóveis”*, dizem, lembrando ainda que a REMAX 4ever *“tem muitas opções em carteira nesta área”*.

Tel est l’avis des responsables de REMAX 4Ever, médiatrice spécialisée dans le marché immobilier de la capitale portugaise, ceux-ci révélant également que dans cette phase *“la demande a tendance à être plus grande pour les immeubles destinés à la réhabilitation ou déjà réhabilités, puisque les nouvelles constructions sont peu nombreuses, les zones les plus centrales de la ville étant les plus recherchées”*, notamment celles de Baixa Chiado, Príncipe Real ou Avenidas Novas, entre autres.

Les étrangers représentent actuellement près de 20% du total des transactions effectuées par REMAX 4ever, le marché asiatique et le marché français se démarquant parmi ceux qui investissent le plus dans la ville, les responsables de REMAX 4ever révèlent que *“dans notre cas en particulier, le marché francophone est plus significatif que le marché asiatique, tenant compte non seulement du type de produits dont nous disposons, mais également des accords établis avec des partenaires français locaux”*.

L’investissement français représente d’ores et déjà 10% du chiffre d’affaire de l’entreprise, *“soit la moitié du marché étranger”*, c’est pourquoi l’objectif est de *“renforcer la proximité”* avec celui-ci. La stratégie inclut *“non seulement la présence dans des salons de l’immobilier, mais également la création de plus de partenariats avec d’autres agences immobilières situées en France”*, expliquent-ils.

D’après ces spécialistes, *“le client français qui achète au Portugal pense essentiellement à habiter l’immeuble, contrairement à l’asiatique qui cherche à en obtenir un rendement”*. Ainsi, et tenant compte de ce profil, *“la zone ayant un plus grand potentiel de croissance à Lisbonne, et où la réhabilitation est plus présente, est celle de Mouraria, Castelo, Almirante Reis ainsi que la zone environnante en direction du fleuve. C’est pourquoi de nombreux français choisissent Mouraria et Castelo pour l’achat d’immeubles”*, disent-ils, rappelant également que REMAX 4ever *“dispose de beaucoup d’options en portefeuille dans cette zone”*.



David Gomes



José Quinteiro

20>22 MAI

5^e EDITION

PORTUGAL

SALON DE L'IMMOBILIER ET DU TOURISME

Investissement · Retraite · Tourisme · Gastronomie



CHAMBRE DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE
FRANCO-PORTUGAISE



Les Echos



PARIS PORTE DE VERSAILLES

ENTRÉE GRATUITE



LE SALON
DE L'IMMOBILIER
ET DU TOURISME
PORTUGAIS À PARIS

Groupe POAO “unit” des investisseurs du monde entier

Fondé en 2011, le groupe POAO est spécialiste dans les secteurs immobilier et du tourisme et si, dans un premier temps, l'attention se portait juste sur le Portugal, cette attention a vite été étendue vers une intervention internationale.

Grupo POAO “une” investidores de todo o mundo

O Grupo POAO foi fundado em 2011, tendo como principal atividade a criação e desenvolvimento de projetos no setor imobiliário e turístico, numa primeira fase em Portugal e numa segunda fase com intervenção internacional.



Centro POAO



Herdade do Pinheiro

O Grupo assume-se como um “Forte Player” nas relações entre China, Macau, Europa e Portugal, com projetos em curso que visam essa conectividade. Neste âmbito tem um acordo de cooperação com o Centro de Comércio da cidade de Weifang, da província de Shandong, um importante polo comercial situado entre Pequim e Shanghai. Com uma população em torno dos 9 milhões de habitantes, a cidade apresenta um PIB que ultrapassa os 69 biliões de euros, com as importações a ascenderem a 6 biliões de Euros anuais e as exportações a representarem receitas na ordem dos 12 biliões de Euros.

O Centro POAO, no Porto Alto, marca o arranque da atividade do grupo. Trata-se de um complexo empresarial que absorve os conceitos mais avançados dos centros grossistas de França, Espanha e outros países europeus e baseia-se na realidade de Portugal, contando com 77.000 m² e 265 espaços comerciais e armazéns organizados em condomínio fechado, além de 525 lugares de estacionamento. Sendo um dos maiores centros logísticos desta natureza em toda a região, a sua construção encontra-se na fase final e a abertura está agendada para muito breve, nascendo ali um mercado de revenda com uma grande diversidade de produtos.

Em 2015 o grupo adquiriu um projeto residencial premium em Samora Correia: o Condomínio Herdade do Pinheiro, que se distingue pelos elevados padrões de qualidade, disponibilizando 187 lotes para a construção de moradias isoladas e em base, dos quais 20% já estão vendidos. Ocupando uma extensão de 25 hectares, e enquadrado em plena lezíria ribatejana, junto à Reserva Natural do Estuário do Tejo, o empreendimento beneficia da proximidade a Lisboa, a uma distância de apenas 44 km, e ao seu aeroporto internacional, mas também de vários campos de golfe e de vários centros de criação de cavalos lusitanos.

Le groupe s’assume comme un joueur important dans les relations entre la Chine, Macao, l’Europe et le Portugal, grâce aux projets en cours, qui visent cette connectivité entre les marchés. Dans ce cadre, il dispose d’un accord de coopération et de représentation avec le Centre de Commerce de la ville de Weifang (province de Shandong), un pôle commercial important situé entre Pékin et Shanghai. Avec une population de près de 9 millions d’habitants, la ville présente un PIB qui dépasse les 69 billions d’euros, le montant des importations étant supérieur à 6 billions, et celui des exportations s’élevant à 12 billions.

Le Centre POAO, à Porto Alto, marque le début de l’activité du Groupe. Il s’agit d’un complexe entrepreneurial qui absorbe les concepts les plus avancés des centres grossistes de France, d’Espagne et d’autres pays européens, et se base sur la réalité du Portugal, comptant 77.000 m² et 265 espaces commerciaux et dépôts, organisés en copropriété fermée, outre les 525 places de stationnement. Etant un des plus grands centres logistiques de cette nature dans toute la région, sa construction est en phase finale et son inauguration est prévue pour bientôt, donnant ainsi naissance à un marché de revente disposant d’une grande diversité de produits.

Près de là, en 2015, le groupe acquit un projet résidentiel premium à Samora Correia: la Copropriété Herdade do Pinheiro, qui se distingue par ses standards de qualité élevés, mettant à disposition 187 terrains pour la construction de pavillons isolés, desquels 20% sont déjà vendus. Occupant une extension de 25 hectares, cette entreprise se situe en pleine marge du fleuve dans la région Ribatejo, près de la Réserve Naturelle de l’Estuaire de Tejo, mais bénéficie de la proximité de Lisbonne, à une distance d’à peine 44km, et de son aéroport international, mais également de plusieurs terrains de golf et de plusieurs centres d’élevage de chevaux lusitaniens.



/ BARCELONA / BILBAU / LISBOA / MADRID / PORTO / VALÊNCIA / BRUXELAS
/ FRANKFURT / LONDRES / NOVA IORQUE / BOGOTÁ / BUENOS AIRES / LIMA
/ CIDADE DO MÉXICO / SANTIAGO DO CHILE / SÃO PAULO / PEQUIM /

URÍA MENÉNDEZ
PROENÇA DE CARVALHO

URIA.COM

Margarida Proença

Diretora Departamento Construção *Directrice Département Construction*
BUREAU VERITAS PORTUGAL



Technical Due Diligence – Donner de la confiance à votre investissement

Technical Due Diligence – Dar confiança ao seu investimento



Os processos de venda, compra ou arrendamento envolvem riscos complexos que os intervenientes pretendem conhecer de forma a mitigar e gerir da melhor forma. Em suma, quer se trate de um edifício ou edificação, residencial, comercial ou industrial existe uma necessidade latente, a de se conhecer e garantir a sua boa condição.

Em Portugal, com a crescente procura de mercado com destino preferencial na zona histórica das cidades de Lisboa e Porto, a procura latente de *“fazer novas, velhas casas”*, em que os investidores sentem a absoluta necessidade de se tornarem conhecedores do estado multidisciplinar dos imóveis despistando e ficando a conhecer anomalias, defeitos ou patologias que onerem o investimento tornando-o desaconselhável, tem-se alavancado o serviço de *“Technical Due Diligence”*. Com ele se obtém uma imagem técnica atualizada do edifício e se proporciona a confiança necessária a qualquer transação.

A confiança oferece segurança na definição de estratégias, na gestão de risco, na monitorização da qualidade, na melhoria do desempenho e no retorno do investimento.

A *“Technical Due Diligence”* não se cinge ao investidor de *“fazer novas, velhas casas”* mas alarga-se a escritórios, hotéis, edifícios públicos, fábricas, indústrias, vias, aeroportos, portos, todo o edificado. O edificado não passa da assemblagem de um conjunto de sistemas de complexidade variável cujo bom funcionamento, desempenho e conformidade legal é crucial para a determinação do seu valor e de eventuais custos de operação/manutenção ou reabilitação.

A *“Technical Due Diligence”* incorpora qualquer área pretendida, desde a estrutura aos acabamentos, passando pelas instalações (elétricas, mecânicas, telecomunicações, segurança contra intrusão, incêndios), verificando aspetos legais e normativos, licenças, localizações, acessibilidades, utilizações, operações e manutenções, inspeções periódicas, etc. São relevados aspetos técnicos, recomendações, estimativas de custos em intervenções de reabilitação a curto, médio, longo prazo, ou outros, de acordo com o solicitado pelo cliente.

A multidisciplinaridade da intervenção, experiência necessária, reconhecimento, liderança mundial na prestação de serviços nestas áreas, faz do Bureau Veritas o parceiro de confiança, a entidade idónea para o ajudar e confiar, na hora de selecionar o seu investimento.

Les processus de vente, achat ou location entraînent des risques complexes que les intervenants veulent connaître, de façon à mieux les atténuer et maîtriser. Bref, qu'il s'agisse d'un bâtiment résidentiel, commercial ou industriel, il y a un besoin latent : connaître et assurer son bon état.

Au Portugal, la demande croissante de logements dans le centre historique de Lisbonne et Porto et le désir de *«rendre nouvelles les maisons anciennes»*, où les investisseurs ont besoin de connaître en profondeur l'état de conservation des propriétés, tout en décelant leurs anomalies, défauts ou pathologies qui encombrent à l'investissement, le rendant inopportune, a mobilisé le service *“Technical Due Diligence”*. Ce service permet d'obtenir obtenez une image technique mise à jour de l'immeuble et fournit la confiance à toute transaction.

La confiance procure de la sécurité dans la définition des stratégies, la gestion des risques, la surveillance de la qualité, l'amélioration de la performance et le retour sur investissement.

Le *“Technical Due Diligence”* ne se limite pas à l'investisseur qui souhaite *«rendre nouvelles, les maisons anciennes»* mais s'étend aux bureaux, hôtels, bâtiments publics, usines, industries, routes, aéroports, ports et toutes les constructions. Le bâti est simplement l'assemblage d'un ensemble de systèmes complexes et variables dont le fonctionnement, la performance et la conformité légale sont fondamentaux pour la détermination de sa valeur et tout frais d'exploitation / maintenance ou de réhabilitation.

Le *“Technical Due Diligence”* comprend toute zone souhaitée, de la structure à la finition, y compris les installations (électriques, mécaniques, les télécommunications, la sécurité contre les intrusions, les incendies), tout en vérifiant les aspects juridiques et réglementaires, les licences, les lieux, l'accès, l'utilisation, l'exploitation et l'entretien, des inspections périodiques, etc. Les aspects techniques, les recommandations, les estimations de coûts pour les interventions de réhabilitation à court, moyen, long terme, ou d'autres, sont analysés selon la demande du client.

Une intervention multidisciplinaire, l'expérience nécessaire, la reconnaissance mondiale en tant que leader mondial dans la prestation de services dans ces domaines, rend le Bureau Veritas un partenaire fiable et approprié pour vous aider et en qui confier, lors du choix de votre investissement.

TRAVAIL OU LOISIR ? À VOUS DE CHOISIR



Lisbonne et Estoril deux destinations essentielles dans votre agenda.
Faisant parti de notre vision globale nous vous invitons à découvrir nos hôtels pour votre prochaine conférence ou votre prochain incentive.
La meilleure expérience sur la côte ouest européenne.

Do you live an InterContinental life?



INTERCONTINENTAL[®]
ESTORIL

Visit: www.intercontinental.com/estoril
Email: liset.sales@ihg.com



INTERCONTINENTAL[®]
LISBON

Visit: www.intercontinental.com/lisbon
Email: lisha.sales@ihg.com

In over 170 locations across the globe including HONG KONG • LONDON • NEW YORK • PARIS



L'impact fiscal du budget de l'état pour 2016 sur les fonds d'investissement immobilier

O impacto fiscal do Orçamento do Estado para 2016 nos Fundos de Investimento Imobiliário

Marta Pontes / Martim Teixeira

Advogados Avocats, Uria Menendez Proença de Carvalho

Em plena fase de recuperação e ressurgimento dos fundos de investimento imobiliário ("FII"), em virtude da (tardia) reforma do regime de tributação dos organismos de investimento coletivos em 2015, este tipo de veículos de investimento sofre em 2016 novo revés, desta vez por força do agravamento da tributação em sede dos impostos sobre o património imobiliário.

Com efeito, o Orçamento do Estado para 2016 ("OE 2016"), aprovado pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, revelou-se especialmente severo com os FII ao determinar, desde logo, a eliminação da redução em 50% das taxas do Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis ("IMT") e do Imposto Municipal sobre Imóveis ("IMI") aplicadas aos FII abertos ou FII fechados de subscrição pública. Recorde-se, a este respeito, que desde 2010 que os FII fechados ou mistos de subscrição particular não beneficiavam já de qualquer redução de taxa relativamente àqueles impostos.

À plena tributação dos FII em sede de IMT e IMI pela aquisição e venda de imóveis, o OE 2016 acresce ainda novidades quanto à incidência de IMT, agora na esfera dos respetivos titulares, sobre operações com unidades de participação ("UP's") de FII que estavam, até agora, fora do âmbito de sujeição deste imposto.

En pleine phase de récupération et de réapparition des fonds d'investissement immobilier («FII»), en vertu de la réforme (tardive) du régime de taxation des organismes de placement collectifs en 2015, ce type d'instruments d'investissement souffre un nouveau coup en 2016, cette fois-ci dû à l'aggravement de la taxation sur le plan des impôts sur le patrimoine immobilier.

En effet, le Budget de l'Etat portugais pour 2016 («BE 2016»), approuvé par la Loi n.º 7-A/2016, du 30 mars, s'est avéré être particulièrement sévère envers les FII en stipulant, d'emblée, l'élimination de la réduction de 50% des taux de l'Impôt sur les Transmissions Onéreuses d'Immeubles («IMT») et de l'Impôt Municipal sur les Immeubles («IMI») appliqués aux FII ouverts ou aux FII fermés d'appel public à l'épargne. Il convient de rappeler, à cet égard, que depuis 2010, les FII fermés ou mixtes d'investissement privé ne bénéficiaient déjà plus d'aucune sorte de réduction de taux en ce qui concerne ces impôts.

A la pleine taxation des FII sur le plan de l'IMT et de l'IMI à travers l'acquisition d'immeubles, le BE 2016 ajoute également des nouveautés en termes de taxe d'IMT, désormais dans la sphère des titulaires respectifs, en ce qui concerne les opérations avec des parts de FII qui faisaient, jusque-là, partie de cet impôt.

Na verdade, o Código do IMT passa a prever, na mesma lógica há muito aplicada às sociedades por quotas, que ficam sujeitas a IMT as aquisições de UP's de FII fechados de subscrição particular, bem como quaisquer outras operações (v.g. aumentos de capital) sobre essas UP's, das quais resulte que um dos titulares ou dois titulares, casados (independentemente do regime de casamento) ou unidos de facto, fiquem a dispor de, pelo menos, 75% das UP's.

A base tributável será neste caso o valor patrimonial dos imóveis ("VPT") ou o valor dos imóveis de acordo com o relatório da sociedade gestora, consoante o que seja maior mas, em qualquer dos casos, apenas na proporção correspondente à participação maioritária detida no FII.

Adicionalmente, o Código do IMT passa, com o OE 2016, a consagrar expressamente a incidência daquele imposto sobre as subscrições em espécie de UP's de FII fechado de subscrição particular mediante a entrega de imóveis, dissipando-se assim as dúvidas existentes em face da lacuna do anterior quadro normativo, o qual apenas previa a imposição de IMT na subscrição em espécie do capital de sociedades.

Ficam, no entanto, acautelados eventuais fenómenos de dupla tributação, nas situações em que aos detentores de UP's venham a ser adjudicados bens na sequência da liquidação e dissolução do FII fechado de subscrição particular, quando os mesmos já haviam suportado IMT. Para estes casos, o IMT incide apenas sobre a diferença entre o valor dos bens adquiridos e o valor sobre o qual foi liquidado IMT anteriormente (i.e. aquando da subscrição em espécie de UP's ou da detenção de mais de 75% do património do fundo).

Permanecem, contudo, dúvidas quanto ao que se deva considerar como "*valor dos bens adquiridos*" pelo titular das UP's no contexto da liquidação do FII, sendo que em nossa opinião – e contrariamente ao defendido pela Autoridade Tributária, por despacho de 18 de maio de 2010 proferido no âmbito do Processo 2010 00602 – na falta de norma específica, terá plena aplicação a regra geral segundo a qual o IMT incide sobre o VPT ou o valor constante do ato contrato translativo desses imóveis, consoante o que for maior.

Em jeito de conclusão, não podemos deixar de notar a surpresa com que foram recebidas as alterações acima sumariadas, seja porque surgem em contraciclo com ímpeto de competitividade fiscal que o legislador quis imprimir a este tipo de veículos de investimento em 2015, seja porque lançam mais dúvidas quanto à anunciada extinção do IMT em 2018.

Mais do que isso, esperamos que estas medidas não representem um retrocesso no ressurgir dos FII no panorama imobiliário nacional a que temos vindo a assistir, e que muito se fica a dever ao reforço da competitividade fiscal deste tipo de veículos de investimento que a reforma do regime de tributação dos organismos de investimento coletivo de 2015 veio assegurar.

En réalité, le Code portugais de l'IMT prévoit désormais, suivant la même logique que celle appliquée aux sociétés à responsabilité limitée depuis longtemps, que les acquisitions de parts de FII fermés d'investissement privé soient soumises à l'IMT, ainsi que toute autre opération (v.g. augmentations de capital) liée à ces parts, pouvant aboutir à ce qu'un des titulaires ou deux titulaires, mariés (indépendamment du régime matrimonial) ou partenaires de vie, puissent disposer d'au moins 75% des parts.

L'assiette d'imposition sera, dans ce cas, la valeur patrimoniale des immeubles ("VPT") ou la valeur des immeubles selon le rapport de la société holding, en fonction de celle qui sera la plus élevée, mais, quoi qu'il en soit, seulement dans la proportion correspondant à la participation majoritaire détenue dans le FII.

De plus, le Code portugais de l'IMT stipule expressément, avec le BE 2016, le prélèvement de cette taxe sur les souscriptions en espèce de parts de FII fermé d'investissement privé sous réserve de la remise d'immeubles, dissipant ainsi les doutes existants dû à la lacune du cadre normatif précédent, qui prévoyait seulement l'imposition de l'IMT sur la souscription en espèce du capital de sociétés.

Néanmoins, certains phénomènes éventuels de double imposition sont pris en compte, dans les cas où les détenteurs de parts se voient attribuer des biens suite à la liquidation et dissolution du FII fermé d'investissement privé, lorsque ceux-ci avaient déjà supporté l'IMT. Dans ces cas, l'IMT porte uniquement sur la différence entre la valeur des biens acquis et la valeur à partir de laquelle l'IMT fut précédemment liquidé (i.e. au moment de la souscription en espèce de parts ou de la détention de plus de 75% du patrimoine de fond).

Des doutes persistent, néanmoins, concernant ce qui doit être considéré comme "*valeur des biens acquis*" par le titulaire des parts dans le contexte de la liquidation du FII, notre opinion étant que – contrairement à ce qui fut défendu par l'Autorité Fiscale, par ordonnance du 18 mai 2010 dans le cadre du Procès 2010 00602 – à défaut d'une norme spécifique, elle sera soumise à l'application de la règle générale selon laquelle l'IMT porte sur la VPT ou la valeur constante de l'acte contrat translatif de ces immeubles, en fonction de la plus élevée.

A titre de conclusion, il convient de mentionner l'effet de surprise avec lequel les changements résumés ci-dessus furent reçus, soit parce qu'ils surgissent contracycliquement dans un élan de compétitivité fiscale que le législateur a voulu associer à ce type d'instruments d'investissement en 2015, soit parce qu'ils génèrent plus de doutes concernant l'extinction du IMT annoncée pour 2018.

Plus que cela, nous espérons que ces mesures ne représentent pas un pas en arrière pour la réémergence des FII dans le panorama immobilier national auquel nous avons dernièrement assisté, et qui est en grande partie dû à l'effort de compétitivité fiscale de ce type d'instruments d'investissement que la réforme du régime de taxation des organismes de placement collectif de 2015 a garanti.



2016 – Tendances de l'Immobilier Portugais

2016 - Tendências do Imobiliário Português

Tiago Mendonça de Castro

Sócio e Coordenador de PLMJ Imobiliário e Construção

Associé et Coordinateur de PLMJ Immobilier et Construction



Durante o ano de 2015, foram investidos mais de 2.000 milhões de euros no setor imobiliário em Portugal, um valor recorde nunca antes visto. Os avultados investimentos foram realizados por fundos internacionais e por outros investidores privados ou institucionais, oriundos em particular dos EUA, Espanha, França, Alemanha, Brasil e países escandinavos.

Decorridos que se encontram os primeiros meses de 2016, é expectável que este elevado nível de investimento se mantenha, sendo as seguintes atuais tendências no mercado imobiliário português:

1. Reabilitação Urbana

A reabilitação dos centros históricos, observada nos últimos anos, da qual é exemplo a reabilitação da baixa e da zona ribeirinha de Lisboa, deverá manter-se. Lisboa é hoje um enorme estaleiro de obras, com centenas de imóveis a serem recuperados em simultâneo, a maioria destinada a habitação. É expectável que a reabilitação se estenda cada vez mais a outros segmentos, designadamente para o segmento de luxo, hotéis de charme e apartamentos para arrendamentos de curta duração, aumentando a oferta de segmento médio.

Neste sentido, destacam-se os relevantes incentivos fiscais à reabilitação de imóveis, as margens obtidas por investidores que comprem em zonas prime para reabilitar e revender, a intenção do atual Governo vir a criar um Fundo Nacional de Reabilitação Urbana, o que se traduz globalmente numa grande oferta de imóveis habitacionais de segmento médio-alto e na dinamização do mercado de arrendamento.

Au cours de l'année 2015, plus de 2 milliards d'euros furent investis dans le secteur immobilier au Portugal, un montant record jamais atteint auparavant. Les investissements importants furent réalisés par des fonds internationaux, ainsi que par d'autres investisseurs, privés ou institutionnels, provenant tout particulièrement des USA, d'Espagne, de France, d'Allemagne, du Brésil et de pays scandinaves.

Les premiers mois de 2016 étant écoulés, ce niveau d'investissement élevé devrait se maintenir, les tendances actuelles dans le marché immobilier portugais étant les suivantes:

1. Réhabilitation Urbaine

La réhabilitation des centres historiques, observée au cours des dernières années, de laquelle la réhabilitation du centre-ville et de la Ribeira de Lisbonne est un exemple, devrait se maintenir. Lisbonne est actuellement un immense site de construction, avec des centaines d'immeubles faisant l'objet d'une récupération simultanément, la plupart d'entre eux étant destinés à l'habitation. La réhabilitation devrait s'étendre de plus en plus à d'autres segments, notamment au segment du luxe, des hôtels de charme et des appartements visant à des locations de courte durée, augmentant ainsi l'offre de segment moyen.

Dans ce sens, il convient de souligner les importantes incitations fiscales à la réhabilitation d'immeubles, les marges obtenues par les investisseurs qui achètent dans des zones de premier choix dans une perspective de réhabilitation et de vente, l'intention du Gouvernement actuel de créer un Fonds National de Réhabilitation Urbaine, ce qui conduit globalement à une grande offre d'immeubles pour habitation de segment moyen-élevé, ainsi qu'à la dynamisation du marché locatif.

2. Turismo e Alojamento Local

A crescente procura de Portugal como destino turístico tem sido acompanhada pelo aumento da oferta de i) empreendimentos turísticos, com novos hotéis em fase de aquisição, licenciamento ou construção, alguns promovidos pelas cadeias internacionais de hotelaria, e de ii) alojamentos locais (ex. Airbnb), nas zonas históricas de Lisboa e Porto.

3. Residentes Não Habituais e Autorizações de Residência para Investimento

Deverá manter-se, sobretudo, o interesse no regime fiscal aplicável a Residentes Não Habituais por cidadãos comunitários que procuram um melhor tratamento fiscal e que pretendem usufruir da sua reforma num país com menor custo de vida do que o seu país de origem (por ex. franceses e belgas).

É ainda expectável que em virtude das mais recentes alterações legislativas, se venha a consolidar a recuperação do interesse dos investidores não europeus, sobretudo por investidores brasileiros que têm investido fortemente na aquisição de imóveis reabilitados ou por reabilitar, no que são investimentos de longa duração que visam ainda, nalguns casos, a obtenção de Autorizações de Residência para Investimento em Portugal.

2. Tourisme et Logement Local

La demande croissante orientée vers le Portugal, en tant que destination touristique, a dernièrement été accompagnée de l'augmentation de l'offre de i) projets touristiques, tels que de nouveaux hôtels en phase d'acquisition, de licenciement ou de construction, certains promus par les chaînes internationales d'hôtellerie, et de ii) logements locaux (ex. Airbnb), dans les zones historiques de Lisbonne et Porto.

3. Résidents Non-Habituels et Permis de Séjour pour Investissement

Il faudra maintenir, par-dessus tout, l'intérêt porté sur le régime fiscal applicable aux Résidents Non-Habituels par des citoyens communautaires qui cherchent un meilleur traitement fiscal, et qui souhaitent profiter de leur retraite dans un pays disposant d'un coût de vie inférieur à celui de leur pays d'origine (par ex : français et belges).

En vertu des derniers changements législatifs, la récupération de l'intérêt des investisseurs non-européens devrait se consolider, surtout en ce qui concerne les investisseurs brésiliens qui ont dernièrement fortement investi dans l'acquisition d'immeubles réhabilités ou à réhabiliter, ces investissements étant de longue durée et visant également, dans certains cas, l'obtention de Permis de Séjour pour Investissement au Portugal.

PUBLICIDADE



maison
AU PORTUGAL

...parle et pense en français!

Spécialiste de l'immobilier
au Portugal depuis 25 ans

*

Service de gestion intégrale
pour un placement sans soucis

*

Bureaux à Paris,
Lisbonne, Algarve

Quel que soit votre projet,
nous vous comprendrons parfaitement.

Fiscalité, achat immobilier, installation:
nous vous accompagnons de A à Z.

Spécialiste Lisbonne et Algarve
Appartements avec terrasse – villas – résidences privées

* Praia do Sal Lisbon Resort - Grand Lisbonne - 3 pièces - à partir de 249.000€

Bureau Paris:
44, rue des Vinaigriers - 75010 Paris
Métro Gare de l'Est ou
Jacques Bonsergent

Siège Portugal:
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, 16,
1200-369 Lisboa, Portugal
Métro Chiado

Bureau Algarve:
Rua Joaquim Magalhães,
Lote 11 - Loja A - Correia
8200 - 112 - Albufeira

Contact:
+33 1 46 07 00 24 info@maison-au-portugal.com
+33 60 3 34 58 63 www.maison-au-portugal.com



Le Portugal comme destination de l'investissement étranger

Portugal como destino de investimento estrangeiro

Filipa Arantes Pedroso, Moraes Leitão Galvão Teles Soares da Silva



1. Residência Em Portugal

A) Nacionais da EU

Qualquer cidadão nacional de um Estado-Membro da União Europeia (EU), do Espaço Económico Europeu (EEE), Principado de Andorra e Suíça, tem o direito de entrada, permanência e residência em Portugal. O registo deve ser solicitado na Câmara Municipal da área de residência, no prazo de trinta dias após decorridos três meses da sua entrada em Portugal.

Os documentos necessários para o efeito são: (i) bilhete de identidade, ou passaporte, válido; e, (ii) declaração sobre compromisso de honra que exerce uma atividade profissional subordinada ou independente em Portugal, ou, em alternativa, declaração sob compromisso de honra, de que dispõe de recursos suficientes para si próprio e respetivos familiares, bem como um seguro de saúde, desde que tal seja exigido no Estado-Membro da sua nacionalidade aos cidadãos portugueses.

B) Nacionais de estados terceiros

Qualquer nacional de Estados não membros da EU, EEE, principado de Andorra ou Suíça pode optar pelo regime geral, ou pelo regime simplificado através de uma autorização de residência para atividade de investimento, correntemente designada por Golden Visa.

Entre as atividades de investimento mais utilizadas desde a entrada em vigor desta legislação, em finais de 2012, está a aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a €500.000, seguida pela transferência de capitais no montante de pelo menos €1.000.000¹.

1. Résidence au Portugal

A) Citoyens de l'Union Européenne

Tout citoyen d'un Etat-Membre de l'Union Européenne (UE), de l'Espace Economique Européen (EEE), de la Principauté d'Andorra et de la Suisse bénéficie du droit d'entrée, permanence et résidence au Portugal. L'enregistrement pour cet effet doit être requis devant la Mairie du lieu de résidence dans les 30 jours qui suivent les 3 mois comptés depuis l'entrée au Portugal.

Les documents nécessaires à cette fin sont: (i) carte d'identité, ou passeport, valable et (ii) attestation sous l'honneur d'exercer une activité professionnelle subordonnée ou indépendante au Portugal ou, en alternative, attestation sous l'honneur de disposer de ressources suffisantes pour soi-même et sa famille, aussi bien qu'une assurance-santé (à condition que ceci soit imposé aux citoyens Portugais dans Etat-Membre d'origine).

B) Citoyens d'États tiers

Tout citoyen d'un Etat non membre de l'Union Européenne (UE), de l'Espace Economique Européen (EEE), de la Principauté d'Andorra et de la Suisse peut choisir soit le régime général soit le régime simplifié par moyen d'une autorisation de résidence pour activité d'investissement, couramment désignée de Golden Visa.

Parmi les activités d'investissement les plus utilisées depuis l'entrée en vigueur de cette législation, en fin 2012, se trouvent l'acquisition de biens immobiliers d'un montant égal ou supérieur à €500.000,00, suivie du transfert en capital d'un montant égal ou supérieur à €1.000.000,00¹.

The 3rd Annual

ESPAÑA GRI 2016

18-19 MAY
MADRID

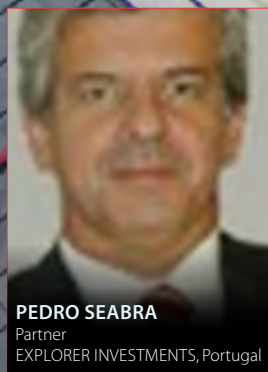
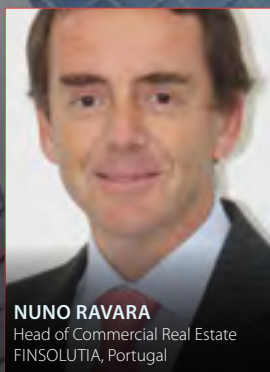
Connecting senior real estate investors, developers and lenders

Conectando os altos cargos investidores, promotores e financiadores do sector imobiliário

LAST CHANCE TO REGISTER ÚLTIMA OPORTUNIDADE PARA SE REGISTRAR

PORTUGAL FOCUS - *More than NPLs and retail?*

PORTUGAL FOCUS - *Há mais do que NPLs e Retalho?*



**OTHER
DISCUSSIONS
INCLUDE:**

ALTERNATIVE LENDING

INVESTMENT LANDSCAPE

CORE LENDING

RETAIL

RESI DEVELOPMENT/ SECOND HOMES & RESORTS

Participating companies include:

TH REAL ESTATE • HIG PARTNERS • THE CARLTON GROUP • BENSON ELLIOT • ING

+44 20 7121 5060 | catarina.almeida@globalrealestate.org | www.globalrealestate.org/Espana2016

BENEFICIE DE UM DESCONTO DE €75 UTILIZANDO O CÓDIGO **ES16VI** QUANDO SE REGISTRAR ONLINE

DISCOVER ALL GRI EVENTS Africa Summit • Argentina • Brazil • British • CEE • Colombia • Deutsche Deutsche Wohnen • East Africa • España • Europe Summit • France • India • Italy • Mexico • West Africa

Since 1998, GRI meetings provide a forum for the world's leading real estate players to develop valuable relationships, find new business partners, and strengthen their global networks.



Recentemente em setembro de 2015, esta legislação, aplicável aos Golden Visa, foi alterada incluindo como atividade de investimento a aquisição de imóveis que tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, com realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos no montante global igual ou superior a €350.000.

Esta alteração à lei vem ainda permitir a aquisição de imóveis em propriedade desde que os montantes mínimos sejam cumpridos por cada comproprietário, e, através de sociedade unipessoal por quotas. Infelizmente, não prevê sociedades por quotas com vários sócios, desde que cada um cumpra com os mínimos exigidos, o que permitiria investimentos muito mais avultados, designadamente em prédios para reabilitar.

2. Residente Não Habitual – RNH

O regime do estatuto do residente não habitual (RNH) está disponível para pessoas singulares (i) consideradas residentes em Portugal e que (ii) não tenham sido residentes em território português nos últimos cinco anos.

Por regra, o regime do RNH permite que durante 10 anos consecutivos as pessoas singulares beneficiem de isenção (com progressividade) em relação a certo tipo de rendimentos de fonte estrangeira desde que estes rendimentos estejam sujeitos a tributação no Estado da fonte, nos termos da Convenção para evitar a Dupla Tributação (CDT) aplicável, designadamente em relação a dividendos, juros ou rendimentos prediais (em geral rendimentos de pensões poderão estar isentos de tributação em Portugal desde que estes rendimentos sejam pagos por entidades não residentes em Portugal, independentemente dos termos da CDT).

Adicionalmente, o regime do RNH permite ainda beneficiar de uma taxa especial de IRS (20%²) sobre os rendimentos das categorias A e B (trabalho por conta de outrem e trabalho independente, respectivamente) obtidos em Portugal, derivados do exercício de atividades de elevado valor acrescentado – tal como legalmente definido.

Assim, as pessoas singulares que adquiram o estatuto de Residente Não Habitual serão sujeitas a tributação, em Portugal, sobre os seus rendimentos, com base nos rendimentos mundiais, beneficiando, como regra, (i) da isenção sobre rendimentos de fonte estrangeira; (ii) de uma taxa especial de IRS de 20% sobre rendimentos de fonte portuguesa de elevado valor acrescentado; e da aplicação do regime geral de tributação das pessoas singulares residentes em Portugal nos termos do qual (iii) rendimentos de capitais, prediais e mais-valias mobiliárias, de fonte portuguesa, poderão ser sujeitos a uma taxa fixa de 28%, enquanto (iv) os rendimentos do trabalho, de fonte portuguesa (aos quais não se aplique a taxa especial de 20%), serão tributados às taxas progressivas, cuja taxa marginal máxima, actual, é de 56,5%.

A aplicação concreta destes regimes implica uma análise cautelosa e criteriosa de forma a permitir a aplicação integral do regime pelo que aconselhamento jurídico adequado é recomendado antes da transferência de residência para Portugal.

Plus récemment, en septembre 2015, cette législation fut altérée dans le sens d'inclure, dans les activités d'investissement, l'acquisition de biens immobiliers dont la construction ait été conclue il y a au moins 30 ans, ou de biens immobiliers situés dans une zone de réhabilitation et dont les coûts des travaux de réhabilitation soient égal ou supérieur au montant de € 350.000,00.

Cette altération a aussi introduit la possibilité d'acquisition d'immeubles en copropriété et par le biais d'une société unipersonnelle à responsabilité limitée (société unipessoal por quotas). Malheureusement, la loi n'a pas prévu la possibilité d'investissement par moyen d'une société de responsabilité limitée avec plusieurs associés, remplissant chacun d'entre eux les minimums exigés, ce qui permettrait des investissements bien plus importants, notamment dans des immeubles à réhabiliter.

2. Résident Non Habituel – RNH

Le régime des Résidents Non Habituels (RNH) est disponible pour les individus (i) considérés comme résidents non habituels et qui (ii) n'ont pas résidé sur le territoire portugais au cours des 5 dernières années.

En règle générale, le régime des RNH permet à ces individus de bénéficier, pendant 10 années consécutives, de l'application de la méthode d'exemption (de manière progressive) par rapport à certains types de revenus perçus à l'étranger du moment qu'ils soient imposables dans l'État de source, en accord avec la Convention préventive de la Double Imposition (CDI) applicable, notamment, les dividendes et intérêts ou les revenus fonciers. (De façon générale, les revenus de pensions pourront être exemptés d'impôt au Portugal à condition qu'ils soient payés par une entité non résidente au Portugal, nonobstant les termes de la CDI).

Ce régime permet également de bénéficier d'un taux spécial d'IRS (20%²) sur les revenus nets des catégories A (travail pour le compte d'autrui) et B (travail indépendant) perçus au Portugal, dérivés de l'exercice d'activités à haute valeur ajoutée – telles que définies par la loi.

Ainsi, les personnes physiques qui acquièrent le statut de Résident Non Habituel seront imposées, au Portugal, sur leurs revenus, ayant pour base les revenus mondiaux, bénéficiant, en règle générale, (i) d'exemption sur les revenus perçus à l'étranger; (ii) d'un taux spécial d'IRS de 20% sur les revenus perçus au Portugal dérivés de l'exercice d'activités à haute valeur ajoutée; et de l'application du régime général d'imposition de personnes physiques résidents au Portugal selon lequel (iii) les revenus de capital, les revenus fonciers et plus-values mobilières perçus au Portugal pourront être soumis à un taux fixe de 28%, tandis que les revenus de travail perçus au Portugal (auxquels ne s'appliquera pas le taux spécial de 20%) seront imposés à des taux progressifs, dont le taux marginal maximum est, à cette date, de 56,5%.

La concrète application de ces régimes implique une analyse prudente et rigoureuse de façon à en retirer un bénéfice intégral. Un adéquat conseil juridique préalable au transfert de résidence vers le Portugal est donc vivement recommandé.

¹ Desde a entrada em vigor da legislação forma atribuídos 2.635 vistos gold por via da compra de imóveis e 149 por transferências de capital.

² Em 2016 poderá ser aplicada uma sobretaxa de IRS de 3,5%.

¹ Depuis l'entrée en vigueur de cette législation, 2.635 golden visa ont été concédés par le biais d'achat d'immeubles et 149 par transfert de capital.

² En 2016, un surtax d'IRS de 3,5% pourra être appliqué.

**PROPERTY &
INVESTMENT**

Includes
Portugal Investment
Awards 2016!

PORTUGAL REAL ESTATE SUMMIT

20-21 Sept.
LISBON2016
Estoril Palácio Hotel

ORGANIZED BY:

VIDAIMOBILIÁRIA

PROMEVI
Real Estate Services



www.PortugalIREsummit.com



CBRE GLOBAL INVESTORS
José Antonio Martín-Borregón
Managing Director
Spain and Portugal



SONAE SIERRA
Fernando Guedes Oliveira
Chairman



VILAMOURA WORLD
Paul Taylor
Chairman



MERLIN PROPERTIES
David Brush
Chief Investment Officer



CUSHMAN & WAKEFIELD
Eric van Leuven
Head of Portugal



CBRE
Francisco Horta e Costa
Managing Director Portugal

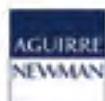


AGUIRRE NEWMAN
Paulo Silva
Managing Director Portugal



JONES LANG LASALLE
Pedro Lancaster
Managing Director Portugal

With the Support



VIDAIMOBILIÁRIA
20 ANOS