

Les centres commerciaux au Brésil

Données sectorielles et caractéristiques des 5 principales foncières commerciales brésiliennes cotées

Octobre 2012

Casas & Associés

SOMMAIRE

1.	Synthèse et conclusions	3
2.	Données sectorielles	9
3.	BR Malls : fiche société	25
4.	Multiplan : fiche société	45
5.	Iguatemi : fiche société	59
6.	Aliansce : fiche société	76
7.	Sonae Sierra Brasil : fiche société	94

Synthèse et conclusions : le secteur

- Il y a 441 centres commerciaux au Brésil en septembre 2012, selon les dernières statistiques officielles
- Au regard du ratio traditionnel dans ce type d'activité, le nombre de m² pour 1000 habitants, il y a, malgré les nombreuses ouvertures de centres commerciaux ces 5 dernières années, du potentiel encore au regard de la faible densité commerciale au Brésil : à peine 50 m² pour 1 000 habitants au Brésil, contre 80 au Mexique, 250 en France, 230 en Europe (en moyenne), et 730 en Norvège, l'Etat le plus densément couvert en Europe, et... 2 200 m² aux USA
- Enfin, comme en Afrique du Sud, le centre commercial au Brésil joue un « rôle social », rassure ses clients par la sécurité qu'il leur offre pendant leurs visites
- Cela explique que les taux d'occupation des centres commerciaux au Brésil soient particulièrement élevés

Synthèse et conclusions : les acteurs

- Profitant de ces excellents fondamentaux, et d'une demande des investisseurs internationaux pour ce type de sociétés, offrant à la fois croissance et rendement, 5 sociétés foncières commerciales ont été introduites en bourse de Sao Paulo sur la période de 2007-2011
- Ces 5 acteurs cotés qui représentent 23% du nombre des CC totaux et 33% de la surface totale sont :
 - ✓ **BR Malls**, qui mène une stratégie « à la Unibail Rodamco », et qui est la société la plus importante du secteur
 - ✓ **Multiplan**, à l'activité triple (CC, bureaux, logements), et qui devra choisir
 - ✓ **Iguatemi**, qui se spécialise de plus en plus dans les centres commerciaux haut de gamme ou avec une prédominance de magasins de luxe
 - ✓ **Aliance**, qui est sans doute la foncière commerciale brésilienne la plus fragile financièrement, avec une augmentation de capital probable
 - ✓ **Sonae Sierra Brasil**, la plus récemment cotée, qui possède un bilan très sain et qui est donc probablement candidate à plus de croissance externe

Foncières commerciales brésiliennes : caractéristiques principales

Foncières commerciales brésiliennes : comparaisons

	BR Malls	Multiplan	Iguatemi	Aliansce	Sonae Sierra Brasil
Cours de bourse au 09/10/12 (BRL)	28.25	60.24	53.70	22.70	33.30
Capitalisation au 09/10/12 (MBRL)	13 080	10 795	4 257	3 170	2 545
Date IPO	Avr. 2007	Juil. 2007	Fév. 2007	Janv. 2010	Fév. 2011
Parc de centres commerciaux - 30/06/12	48	14	14	14	11
Surface commerciale GLA (100%) - 30/06/12	1 513 704	592 500	509 097	516 131	402 500
Surface commerciale GLA (pdg) - 30/06/12	855 827	420 400	295 294	351 076	254 100
Taux d'occupation (S1 2012)	97.6%	97.6%	96.2%	98.2%	97.4%

Sources : sociétés, Casas & Associés

Immobilier commercial au Brésil : données générales

Immobilier commercial au Brésil : données sectorielles – septembre 2012

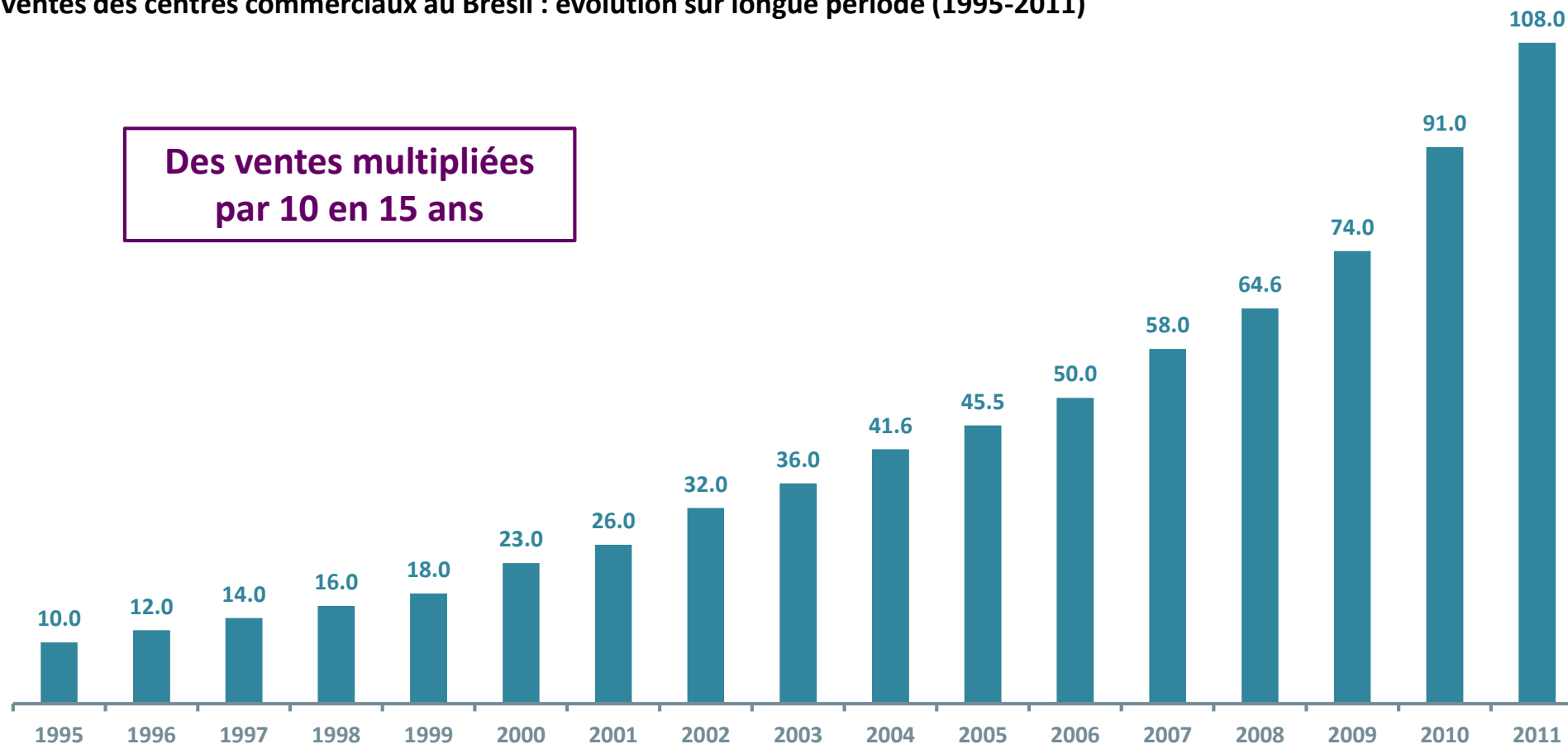
Critères	Données
Nombre de centres-commerciaux au 30.09.12	441
Nombre estimé de centres-commerciaux au 31.12.12	461
Surface GLA (millions m ²)	10.62
Surface construite (millions de m ²)	24.83
Nombre total de magasins	80 192
CA généré estimé (MdBRL)	108
% des ventes au détail (hors carburants)	18%
Trafic (nombre de visites, millions par mois)	376

Source : Abrasce

Ventes des centres commerciaux sur longue période

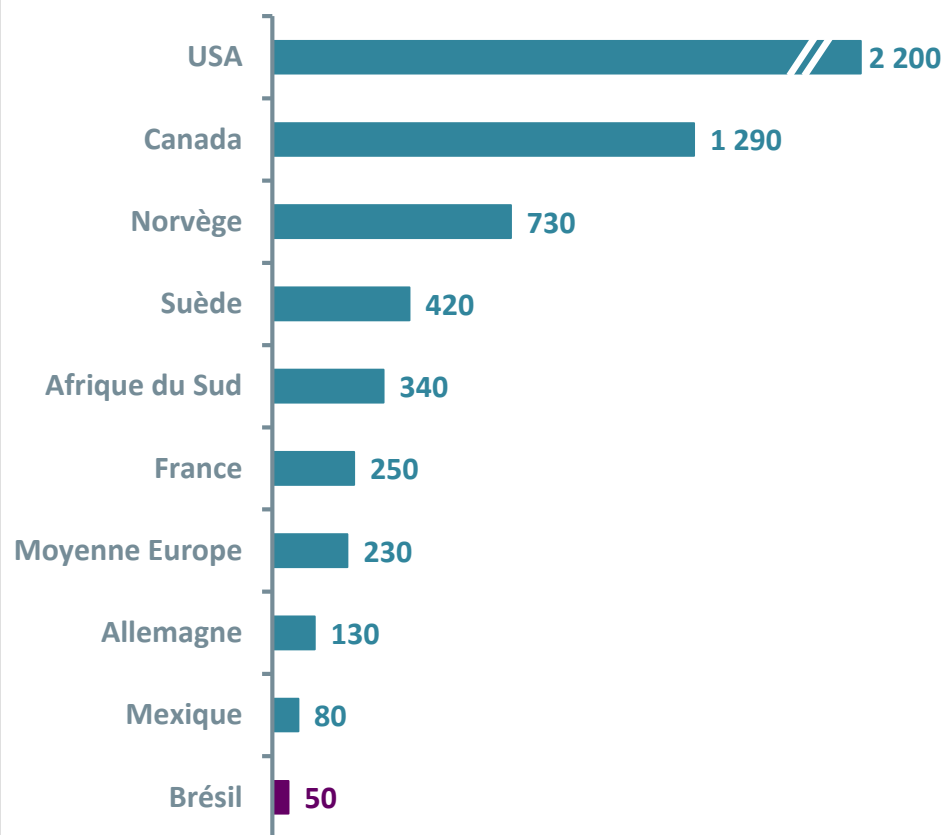
Ventes des centres commerciaux au Brésil : évolution sur longue période (1995-2011)

Des ventes multipliées
par 10 en 15 ans

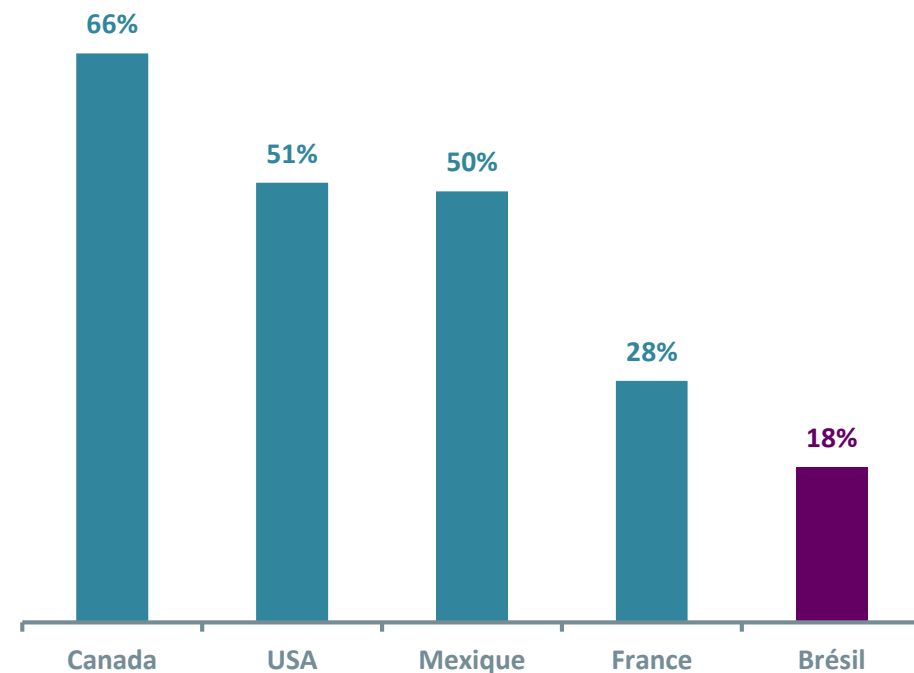


Centres commerciaux Brésil : encore du potentiel

Surface commerciale (m²) pour 1 000 habitants - base 2010



Part de marché des centres commerciaux (% des ventes en centres commerciaux dans les ventes totales - base 2010)



Sources : données ICSC

Les IPO des sociétés foncières commerciales brésiliennes

 **IGUATEMI**
 Empresa de Shopping Centers SA
 (6 février)

BRMALLS
 (3 avril)

 **ALIANSCCE**
 SHOPPING CENTERS
 (27 janvier)

SONAE SIERRA
BRASIL
 (2 février)

2007

2008

2009

2010

2011

 **Multiplan**
 (26 juillet)

Profitant de valorisations élevées, et d'une forte demande, les 5 foncières commerciales brésiliennes se sont fait coter sur la période 2007/2011

Au vu de leurs performances 2007/12, ce sont des valeurs de « croissance »

Coordonnées

Casas & Associés

58 avenue de Wagram

75 017 Paris

Alexandre Casas

06 98 68 19 55

alexandre.casas@casas-associes.com

Christelle Raux

06 98 68 19 56

christelle.raux@casas-associes.com