BENOIST LOMBARD, PRÉSIDENT DE LA CNCGP : « ÉVITONS LE DÉVOIEMENT DE MIF 2 »

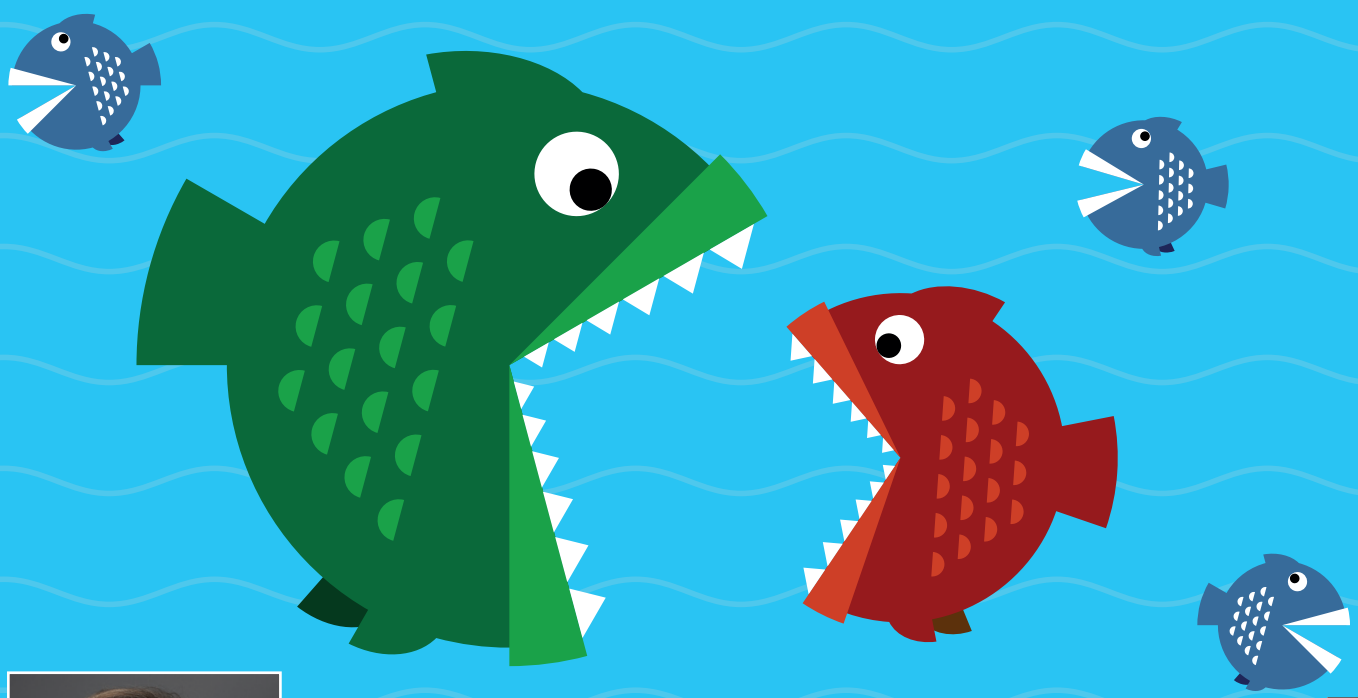
GESTION de FORTUNE

Le magazine de la gestion privée

28e année - France/Bel./Lux. : 7,80 €
Suisse : 8,70 FS - USA : $ 9 - EAU : 35 EAD
Zone CFA : 5 500

N°298 – Décembre 2018
www.gestiondefortune.com

Ça bouge
dans les sociétés de gestion !



XAVIER LÉPINE, Président du directoire du groupe La Française

« La Française sera un acteur majeur de l'impact investing »

M 04137 - 298 - F: 7,80 € - RD

IMMOBILIER

« Nous voulons rester indépendants »

Le placement SCPI est sans aucun doute, en termes de collecte, la grande vedette de ces dernières années. Nous avons rencontré Eric Cosserat, président de Perial, la société de gestion la plus ancienne et aujourd'hui la seule indépendante, pour dresser un bilan de 50 ans d'épargne immobilière.

Propos recueillis par Jean-Denis Errard

Depuis l'annonce de la cession de Sofidy à Tikehau, Perial AM est devenue la seule société de gestion indépendante et familiale dans le secteur des SCPI. On peut imaginer que vous recevez des marques d'intérêt. Est-ce dans vos projets d'envisager un rapprochement avec un autre groupe ?

Perial a la volonté de rester une société de gestion indépendante. C'est l'ADN de notre groupe. Cette indépendance est garante de notre liberté de vision, elle nous permet d'agir par conviction, sans pression d'actionnaires, en nous concentrant sur les intérêts de nos clients.

Il est vrai que le secteur de l'immobilier bouge, de nouveaux acteurs émergent alors que l'on assiste à d'importants mouvements de concentration. Perial observe donc avec attention le marché et reste à l'affût d'opportunités de croissance externes.

Perial AM est l'une des sociétés de gestion qui a « inventé » la SCPI puisque PF Grand Paris, qui s'appelait auparavant PF1, affiche un historique de plus de 50 ans. Quels commentaires vous inspirent l'évolution de ce placement sur ce demi-siècle ?

PF Grand Paris est en effet la plus ancienne SCPI en activité du marché. C'est d'ailleurs l'un des rares produits d'épargne à disposer d'un *track record* de plus de 50 ans ! Elle a traversé les cycles immobiliers grâce à la gestion active de Perial, qui a su l'adapter et la réinventer comme en témoigne la réouverture de son patrimoine en 2017, pour profiter à plein de la formidable dynamique immobilière du Grand Paris.

Ce projet d'aménagement du territoire sans précédent illustre parfaitement l'une des principales fonctions des SCPI : elles donnent accès aux investisseurs particuliers, aux épargnants, à des projets de création de valeur de grande envergure, habituellement réservés aux investisseurs institutionnels.

Dans ce monde en mouvement, la mission de Perial consiste à préserver les fondamentaux des SCPI : offrir d'abord un rendement régulier aux associés, puis leur faire bénéficier des valorisations du patrimoine.

Vous gérez des OPPCI pour des institutionnels. Avez-vous en projet de lancer un OPCI grand public ? Qu'en pensez-vous ?

Perial gère pour une clientèle institutionnelle près de 400 M€ au travers de deux OPPCI et de mandats de gestions dédiés. Nous avons l'ambition de nous développer sur le secteur, c'est dans notre feuille de route. Deux nouveaux fonds institutionnels seront ouverts en 2019.

> *La mission de Perial consiste à préserver les fondamentaux des SCPI*

Nous n'allons pas proposer d'OPCI grand public, en revanche, nous lançons une SCI à destination des assureurs en début d'année 2019. Notre SCI Perial Sélection Durable proposera aux assureurs, et donc à leurs clients, une allocation immobilière majoritairement composée d'actifs indirects non cotés, complétée par une poche de liquidité investie en titres financiers sans risques.

Eric Cosserat
Président
Perial

Dans ce contexte de fort attrait des investisseurs internationaux pour l'immobilier, alors que les actifs de qualité commencent à devenir chers, quelle est votre stratégie ? Faut-il mettre le frein sur la collecte ?

Il faut rester extrêmement sélectif dans l'acquisition des immeubles et respecter nos fondamentaux. Chez Perial, nous travaillons à bien diversifier le patrimoine de nos fonds, notamment en regardant vers l'Europe. Nous avons investi 340 M€ en Allemagne, aux Pays-Bas et en Italie, sur des marchés profonds et robustes. Nous nous orientons également vers de nouvelles typologies de biens, l'hôtellerie d'affaires par exemple ou les résidences gérées (résidence étudiante, sénior, santé). Leur exploitation est moins corrélée aux cycles économiques.

L'intégralité de la collecte 2018 est investie dans des immeubles qui répondent à nos critères sélectifs. Par ailleurs, nous optimisons les performances de nos SCPI en

ayant recours à l'endettement. Dans une proportion maitrisée, la dette génère de la valeur grâce aux effets de leviers.

C'est toujours la recherche du *cash flow* qui est votre préoccupation clé ?
Effectivement la recherche du *cash flow*, du rendement pour nos associés, reste au cœur de notre politique de gestion. Nous y associons une recherche de valorisation du patrimoine sur le long terme. Nous avons historiquement beaucoup investi dans les grandes métropoles françaises, où les rendements sont plus élevés et les valorisations significatives puisque ces villes ont connu d'importants développements d'infrastructures de transport, les lignes TGV, les aéroports. Nous allons poursuivre nos investissements en France, dans les grandes métropoles et surtout dans le Grand Paris ! Le futur réseau de transport en commun du Grand Paris Express crée de formidables opportunités.

> *« L'épargne immobilière est un produit particulièrement complémentaire pour l'assurance vie »*

L'avenir de nos SCPI est également européen !
C'est vrai. Nous sommes investis dans trois pays depuis 2017 et nous allons continuer nos prospections, notamment en Espagne et au Portugal. Ces marchés offrent de bons potentiels de développement. Ils permettent une diversification des zones géographiques et donc du risque, rassurante pour les associés.
La reprise économique en cours dans la zone euro et en France est un facteur positif pour l'amélioration de nos revenus. Nous sommes dans un cycle porteuravec notamment la reprise du marché locatif.

Vous avez fixé le délai de jouissance à six mois. D'autres vous ont suivi. Pourquoi ce choix ? Pourquoi ne pas anticiper davantage les acquisitions avant la collecte ?

Centrée sur la région parisienne, investie en bureaux, la SCPI historique PF1 a été rebaptisée « PF Grand Paris » pour marquer le cap sur ce chantier géant engagé par l'Etat et la région Ile-de-France (29 Md€ d'investissement). Objectif : faire bénéficier aux épargnants du potentiel locatif généré par les nouvelles infrastructures notamment de transport. PF Grand Paris c'est déjà 278 000 m² loués à des entreprises et un encours de 657 M€ avec 15 190 investisseurs. Le rendement 2017 s'est élevé à 4,35%, avec une plus-value de 9,35% sur les actifs.

Ce choix nous a été dicté par l'afflux de collecte provoqué par le succès de nos SCPI ces dernières années. Il est aligné sur les délais moyens d'acquisition des immeubles et nous permet de ne pas investir dans l'urgence, de rester extrêmement sélectifs dans le choix des actifs. Mais aussi de préserver les intérêts des associés déjà présents.
Ces délais de jouissance nous ont surtout permis de préserver la performance de nos fonds. En tant que société de gestion indépendante c'est là que réside notre force : une gestion dynamique et réactive aux conditions du marché.

Vous avez rouvert votre SCPI historique rebaptisée PF Grand Paris (600 M€) ?[1] Son TRI n'est pas terrible…
Si notre TRI 10 ans s'élève à 5,9 %, c'est aussi parce que le capital de PF1, l'ancien nom de notre SCPI, était fermé depuis longtemps. La réouverture du capital aux investisseurs l'année dernière nous a permis de reprendre une gestion active de son patrimoine et d'améliorer la performance de PF Grand Paris. J'ajoute que le TRI de PF Grand Paris depuis ses origines, soit plus de 50 ans, s'élève lui à plus de 10 %. Il atteint 11,14 % sur 20 ans… Nous créons de la valeur dans le temps, de la valeur durable.

Ceci dit, vous avez fortement redressé le TOF de 80 à 90 %. Comment allez-vous redynamiser cette SCPI pour lui faire profiter du potentiel du Grand Paris ? Vous allez cibler quels types de biens, pour quel montant ?
Notre stratégie d'acquisition pour le Grand Paris consiste à panacher nos investissements entre les immeubles qui apportent du rendement aujourd'hui, situé dans des zones matures, et les immeubles qui vont prendre de la valeur dans les années à venir, situés dans des zones en croissance économique et qui seront bien desservies par le Grand Paris Express. Cette recherche d'équilibre entre performance immédiate et future et notre marque de fabrique. Pour qu'un investisseur puisse bien investir dans le Grand Paris, il faut qu'il soit bien accompagné. C'est exactement ce que nous savons faire.
L'amélioration du taux d'occupation de PF Grand Paris nous a permis d'augmenter les dividendes distribués cette année, et nous sommes confiants pour 2019. Par ailleurs, le prix de la part à augmenté de plus de 15 % depuis sa réouverture, signe de la qualité du patrimoine.

PF Opportunités affiche un TRI 10 et 15 ans un peu en retrait. Quelle stratégie allez-vous suivre pour l'avenir ?

›››