

Corum AM va marquer les esprits

Mercredi, 11 Avril 2012 15:45



GESTION DE FORTUNE

Corum AM qui fête son premier printemps lance une SCPI innovante pour se démarquer de la concurrence mais aussi et avant tout pour satisfaire les souscripteurs à la recherche d'un rendement élevé. Rencontre avec Frédéric Puzin et Mikael Fellbom, respectivement président et directeur de développement.



Qu'observez-vous sur le marché des SCPI ?



Frédéric Puzin : Les SCPI n'ont jamais autant collecté que ces dernières années, plus de 2,8 milliards d'euros en 2011. Pourtant, leur rendement ne cesse de s'éroder. Il était de 5,16 % en 2011 et devrait s'établir à 5 % en 2012. De sorte que le différentiel par rapport à la rentabilité du fonds euros se resserre. La raison principale est la combinaison, ces deux dernières années, d'une collecte très forte et des prix des actifs en hausse, qui rendra alors d'autant plus difficile la remontée des rendements dans les années qui viennent... à moins qu'un retournement à la baisse de l'immobilier (et donc des valeurs de parts) aident les rendements à se détendre.

Votre vision n'a rien d'encourageant...

FP : En effet, mais elle est n'a rien de surprenant. Les SCPI sont des produits d'épargne matures et qui n'ont pas fait l'objet d'innovation majeure, du moins au niveau de leur stratégie d'investissement. Si bien que l'offre est assez normée. Pour exemple, 67 % des SCPI sont des classiques diversifiées qui investissent massivement dans l'immobilier de bureau en Ile-de-France. Les supports se sont enkystés dans des stratégies immobilières aujourd'hui éprouvées. Les SCPI qui subissent le mouvement moutonnier des autres investisseurs font face alors à un problème complexe : maintenir un rendement satisfaisant aux anciens associés tout en proposant également un revenu attractif aux nouveaux souscripteurs.

Avez-vous trouvé la clef du problème ?



Mikael Fellbom : Nous n'avons rien inventé. La finalité de la SCPI est de servir un rendement stable et qui plus est satisfaisant. Fort de ce constat, nous lançons la SCPI Corum Convictions dont l'objectif est de servir à ses associés un rendement du dividende annuel de 6 % quel que soient les cycles et tout en maîtrisant les risques. Notre logique est donc inversée, nous partons d'un engagement de niveau de distribution pour aller sur les segments et/ou zones géographiques nous permettant d'investir à des taux de rendement locatif suffisants pour maintenir ce niveau.

Où allez-vous investir les capitaux ?

FP : Aujourd'hui seules les SCPI internationales ont proposé une diversification réelle par rapport à l'offre classique, mais elles restent très marginales. Nous voudrions pousser plus loin leur raisonnement. Si l'on analyse les rendements de bureaux prime des capitales européennes, on s'aperçoit qu'il y a de forts écarts en termes de rendements comme de volatilité. Par exemple, à Paris, la volatilité est forte et les rendements en baisse alors qu'à Bruxelles c'est l'inverse. La capitale belge est caractérisée par une très faible volatilité et un rendement élevé qui se maintient. Le raisonnement est similaire pour les murs de commerce en Europe, il y a des opportunités hors de France, à Barcelone en ce moment, par exemple.

Vous souhaitez donc profiter des cycles immobiliers plutôt que les subir ?

FP : C'est exactement cela. Notre stratégie d'investissement n'est pas restreinte. Tout en optimisant le couple rendement-risque, nous investirons dans tous les secteurs d'activités – logistique, murs de commerce, parkings, hôtel, bureau, santé, etc. - et dans toutes les zones géographiques à partir d'une capitalisation de 25 millions d'euros. Ceci étant, en période de haut de cycle, Corum Convictions privilégiera les marchés offrant structurellement des rendements élevés et en période de bas de cycle elle investira dans des marchés affichant des rendements conjoncturellement élevés. Ainsi, la collecte est toujours investie dans les secteurs permettant d'obtenir des rendements élevés attractifs. Dans d'autres classes d'actifs, on appellerait cela de la gestion flexible ou de la recherche de performance absolue. Pour nous, c'est simplement du bon sens et une conviction.

Depuis le 6 avril dernier, la SCPI est ouverte à la commercialisation. Quand prévoyez-vous de distribuer les premiers dividendes ?

MF : Notre objectif est de distribuer un dividende au quatrième trimestre pour le compte du troisième. Un premier investissement est en cours au 2e trimestre, qui produira des revenus locatifs au 3e trimestre et des dividendes seront alors versés au cours du dernier trimestre 2012. Nous visons une

collecte de 25 millions d'euros en 2012 et 30 millions en 2013.

Mis en ligne le 11 Avril 2012

J'aime

Tweeter < 0

[Suivant >](#)