



## [ITW] "Pour aller chercher le rendement, il faut savoir sortir des sentiers battus"

### **Renaud des Portes de la Fosse, Corum Asset Management**

Page Precedente 26.07.2016

**Dans un monde où le rendement des actifs s'enfoncé à mesure que s'effondre le taux des OAT, une SCPI affiche, pour la troisième année de suite, une performance supérieure annuelle de 6,30 % : Corum Convictions. Renaud des Portes de la Fosse, directeur général de Corum Asset Management, nous explique les clés de réussite de cette SCPI dont le rendement fait plus d'un envieux sur la place.**



Renaud des Portes de La Fosse Business Immo: Où en est Corum Asset Management, cinq ans après sa création ? Renaud des Portes de la Fosse : Corum Asset Management est en passe de franchir le milliard d'euros d'actifs immobiliers sous gestion, avec 940 M€ au 30 juin 2016 répartis principalement sur deux véhicules d'investissement : un OPCI de 260 M€ pour le compte de **Médicis**, et surtout la SCPI **Corum Convictions** qui affiche une capitalisation de 672 M€. Mais, plus qu'une course à la capitalisation, c'est

notamment la performance de cette dernière SCPI qui nous distingue de nos concurrents. Depuis la création en 2012, nous affichons un taux de distribution supérieur à 6 % sur Corum Convictions, notre objectif initial, et même 6,30 % sur les années 2013, 2014 et 2015, performance que nous devrions réitérer en 2016. Parallèlement, nous avons augmenté le prix de la part pour la 4<sup>e</sup> année consécutive. BI: Comment expliquez-vous une telle performance dans un contexte de tassement généralisé des taux de capitalisation en France et en Europe ? RPF: Avant tout par le bon sens. Corum Convictions est une SCPI diversifiée qui investit à l'échelle européenne sur toute la gamme d'actifs en immobilier d'entreprise en jouant sur les différences de cycles au sein de la zone Euro. Cela nous a amené à investir significativement aux Pays-Bas, mais aussi dans des pays comme l'Espagne ou le Portugal et de faire récemment notre entrée en Irlande et en Italie au cours du dernier trimestre, avec l'acquisition d'un bâtiment commercial à Cork avec un rendement de 8,06 % et un ensemble de logistique et activité de près de 50 000 m<sup>2</sup> dans la province de Padoue sur la base d'un rendement de 7,54 %. En chiffres, cette diversification se traduit par un patrimoine de 53 immeubles, répartis dans 9 pays européens et loués auprès de 102 entreprises, avec une durée ferme moyenne des baux restant à courir de 9,12 années et un taux d'occupation de 99,4 %. La répartition par types d'actifs de notre portefeuille est également diversifiée avec une dominante de bureau (47 % des actifs) et du commerce (22 %) mais aussi l'hôtellerie à hauteur de 12 %. Enfin, plus de la moitié de notre patrimoine bénéficie d'un label environnemental, signe que nous n'achetons pas des immeubles de seconde classe, mais privilégions des actifs neufs ou récents avec des baux longs termes. BI: Pourquoi les autres investisseurs n'affichent-ils pas de telles performances ? RPF: Il faut savoir sortir des sentiers battus. Investir à l'international ne se limite pas à acheter en Allemagne au prétexte que l'économie outre-Rhin est plus dynamique qu'en France. La stratégie de Corum Convictions est guidée par les opportunités. Nous investissons dans des marchés de la zone Euro dès lors que nous considérons qu'ils sont dans une bonne phase du cycle immobilier ou que des opportunités « off market » se présentent à nous. Par exemple, nous avons signé plusieurs acquisitions aux Pays-Bas, en particulier dans le bureau et l'hôtellerie, qui est dans un cycle de reprise. Nous

avons aussi déjà revendu un actif commercial acheté en Espagne avec une plus-value de 25 %. A contrario, nous ne regardons plus les marchés français ou allemands que nous trouvons survalorisés, sauf opportunités. Enfin, cette large zone géographique nous permet d'étudier de nombreux dossiers, ce qui est un luxe lorsque l'on sait que le marché français est tendu. BI: Et si cette survalorisation se propage à l'ensemble des marchés de la zone Euro ? RPF: Nous arrêtons d'investir si nous ne sommes plus capables de trouver des produits de qualité avec des rendements significatifs. C'est pourquoi nous contrôlons la collecte, autour de 300 à 350 M€ cette année, pour éviter d'être sous pression à l'acquisition, ce qui pourrait nous mettre en faiblesse dans les négociations, ou nous amener à nous retrouver avec du cash qui aurait un effet dilutif sur la performance de la SCPI. Pour l'heure, nous trouvons suffisamment d'opportunités correspondant à nos critères d'investissement, ce qui nous a permis d'investir autour de 141 M€ au cours du premier semestre 2016. Nous avons un deal flow conséquent, avec des opérations allant jusqu'à 100 M€ qui nous permettent d'être serein sur le second semestre et le démarrage de l'année 2017. BI: Le Brexit change-t-il la donne ? RPF: Non, nous pensons qu'après une petite période d'incertitude, permettant éventuellement de saisir des opportunités au Grande-Bretagne pour ceux qui souhaiteront y aller, les Britanniques sauront réinventer leur attractivité.

**AUTEUR(S)**

Gaël Thomas Directeur de la rédaction - Business Immo 551 article(s)

[Contacter l'auteur](#)

[Partagez l'info :](#)

Mail Mot(s) clé(s) : Brexit, **Corum Asset Management**, Médicis, OPCI, SCPI, Corum Convictions, OAT, Renaud des Portes de la Fosse