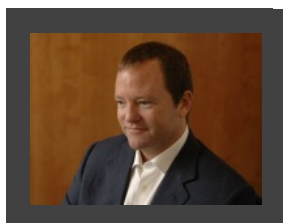


## "Aujourd'hui, il est très difficile de faire venir des investisseurs internationaux en France"

BUREAU - 05.06.2013

*Société spécialisée dans l'investissement immobilier, Eurovest Capital gère aujourd'hui environ 100 M€ d'actifs immobiliers pour compte de tiers et annonce être, sur son activité investissement direct, en phase de finalisation de trois deals sur Paris et la première couronne, pour un total de l'ordre de 15 M€. Entretien avec Edward Bates.*



### **Business Immo: Présentez Eurovest Capital Partners et vos spécificités dans le paysage immobilier français...**

Edward Bates: Eurovest Capital Partners est une société d'investissement immobilier qui s'appuie sur deux lignes de métiers : l'investissement direct et la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers. Sur notre première activité, nous sommes en phase de finalisation de trois deals sur Paris et la première couronne, pour un total de l'ordre de 15 M€, un peu moins d'un an après notre création. Avec une particularité : celle d'investir dans le logement. Nous nous concentrons tout particulièrement sur les opérations de transformation de bureaux en logement, en ciblant de petits ensembles de moins de 1 000 m<sup>2</sup> dans des quartiers attractifs pour les habitants. Notre stratégie vise à prendre du risque et s'appuyer sur un fort effet de levier - jusqu'à 80% de LTV - pour financer ses opérations. Nous sommes également intéressés par des actifs de plus grande taille loués ou pas dans les marchés « non-core » ou dit « secondaire ».

### **BI: Qui sont les vendeurs ?**

**EB:** Principalement des foncières ou des investisseurs institutionnels qui nettoient leurs lignes d'actifs, mais aussi des particuliers qui n'ont pas les capacités pour restructurer ou repositionner un immeuble. Ce marché - dit secondaire - est suffisamment profond pour des acteurs de notre taille et encore assez peu recherché par les investisseurs institutionnels.

### **BI: Quid de la gestion d'actifs ?**

**EB:** Eurovest Capital gère pour compte de tiers, environ 100 M€ d'actifs immobiliers. Il s'agit des portefeuilles diversifiés en immobilier d'entreprise - bureau, commerce et hôtellerie à travers la France. Ces investisseurs et propriétaires viennent chercher une compétence immobilière chez Eurovest Capital dans la gestion de leurs baux et dans la commercialisation de leurs actifs. Ils s'inscrivent également dans une recherche d'opportunités, avec une poche de risque, ce qui est le cœur de notre métier.

### **BI: Qui sont vos investisseurs ?**

**EB:** Outre les associés d'Eurovest Capital, dont je fais partie, ce sont uniquement des Français. Aujourd'hui, il est très difficile de faire venir des investisseurs internationaux en France, compte tenu du manque de clarté sur la fiscalité et l'absence de lisibilité de la politique économique du gouvernement. Notre ambition reste d'attirer des capitaux internationaux sur le marché hexagonal avec une approche plus orientée sur le risque.

### **BI: Et aujourd'hui, où est le risque ?**

**EB:** Il est principalement dans les actifs existants compte tenu de la fragilité économique des entreprises. Le marché immobilier en France n'est pas distressed, mais il est malade. Beaucoup de liquidités sont encore présentes sur la France, mais tout le monde se positionne quasi-exclusivement sur des actifs « prime » parisiens, à la recherche de sécurité. Fondamentalement, ce marché est devenu trop cher. Nous assistons, depuis quelques mois, à un ajustement des loyers. Demain, il se poursuivra au niveau des valeurs vénales.

### **BI: C'est autant d'opportunités pour un investisseur qui accepte le risque ? Cela garantit un solide TRI ?**

**EB:** Jamais le spread entre le marché prime et secondaire n'a été aussi grand. Sur la région francilienne, il peut se monter jusqu'à 350 points de base pour un même type d'actifs. Si le marché n'est pas encore distressed, maintenu par des taux d'intérêt historiquement bas, nous voyons quelques investisseurs et banquiers prêts à vendre et à tenir compte de ce réajustement des valeurs vénales. Pour autant, il faut se garder de sur-vendre des TRI ambitieux. Nos investissements génèrent un TRI annuel compris entre 12 et 18%, qui s'appuie principalement sur le risque immobilier, le booster de l'effet de levier de la dette ayant sérieusement diminué.

### AUTEUR(S)



#### **Gaël Thomas**

Directeur de la rédaction - Business Immo

264 article(s)



Contactez l'auteur

Mot(s) clé(s) : Eurovest Capital Partners, Edward Bates