

Naresh Gokulsing, Directeur général de «CIM Property Fund»



Le DG d'Ascencia, bras immobilier de CIM, explique que grâce à des investissements sûrs, la compagnie pourra payer des dividendes de 8 % aux actionnaires, malgré la crise.

● Expliquez-nous la genèse d'Ascencia Ltd.

La compagnie immobilière du nom d'Ascencia est une nouvelle société du groupe CIM. Nous avons un portefeuille des 1,3 milliard, comprenant les deux supermarchés Jumbo – Riche-Terre et Phoenix – entre autres. Ces *seed assets* viennent du groupe Rogers. La compagnie est listée en Bourse, au DEM depuis le 23 décembre dernier. Maintenant, nous faisons une levée de capitaux de Rs 600 millions, pour nos investissements futurs. Elle prendra fin le 27 février 2009.

● Par quel mécanisme comptez-vous lever ces fonds ?

Cela se fera par placement privé (*private placement*).

● Et n'importe quel investisseur pourra y souscrire ?

Non, nous visons certains types d'investisseurs. Nous nous intéressons plutôt aux institutionnels, pas au public en général.

● Pourquoi ne pas avoir lancé cet appel au grand public ?

Nous avons l'intention de le faire. En 2010 ou 2011, dépendant du marché, nous comptons ouvrir l'actionnariat d'Ascencia au public. Notre objectif actuel est de construire un palmarès. Pour une toute nouvelle compagnie, il n'est pas possible de se faire lister sur le marché boursier officiel. Il nous faut d'abord un palmarès (*track record*). C'est la raison pour laquelle nous nous faisons lister d'abord sur le DEM. Ce qui nous intéresse maintenant, c'est des investisseurs sophistiqués comme actionnaires – sociétés d'assurance, des fonds de pension, etc. Il n'y a pas de limites au nombre d'actions pouvant être acquises, tant que les Rs 600 millions d'actions seront disponibles.

● Comment allez-vous vous différencier sur un marché difficile, vu les difficultés de l'immobilier dans certains pays ?

C'est une valeur refuge. Des investissements solides, à l'abri de toute dépréciation éventuelle. C'est une compagnie immobilière, comme on dit dans le jargon, du *brick and mortar*. Le marché recherche des investissements sûrs, dont les risques sont réduits au maximum. Et c'est ce que nous offrons à ces investisseurs. De plus, le portefeuille est bien diversifié, comprenant des biens immobiliers utilisés pour le commerce au détail, des immeubles industriels, des bureaux. Nous avons obtenu des accords de location ou des contrats solides, pour percevoir des loyers en fonction du chiffre d'affaires et de l'inflation.

● Vous comptez payer des dividendes de 8 % et réaliser un taux de rendement de 11 %. Sur quoi vous basez-vous pour placer la barre si haut ?

11 % c'est tout à fait raisonnable. C'est le rendement total, une plus-value de 3 % plus les dividendes. Une bonne partie des fonds collectés comme loyers seront utilisés pour le paiement de dividendes. C'est pour cela qu'on l'appelle un *yielding property company*.

● Mais vous ne semblez pas tenir compte de la crise économique et financière qui ralentit toutes les activités...

Je ne vous dis pas que le commerce sera plus facile dans les toutes prochaines années. Il y aura, certes, un ralentissement cette année. Mais nous avons un produit assez bien différencié. Ce n'est pas comme n'importe quelle action, que vous pouvez acquérir sur le marché. Ce ne sont pas des actions ordinaires (*equities*), agressives. Mais c'est plutôt un bond, des valeurs défensives, pour lesquelles les bons résultats sont assurés. Avec la baisse des taux d'intérêt bancaire, nous aurons encore plus de facilités pour faire face à nos engagements.

● Pourquoi avoir choisi de lancer Ascencia quand les fonds immobiliers, à l'étranger, n'ont plus tellement la cote ?

À l'extérieur, effectivement, les fonds d'investissements sont en difficulté. Mais le problème ne peut pas être transposé à Maurice. Ici, on a six ou sept centres commerciaux. Dans notre portefeuille, nous en détenons déjà deux. Nous ne sommes pas mêlés aux *subprimes*. Ici, nous avons mis en place une *yielding property company*. C'est un secteur d'avenir. Au lieu d'investir dans un bien donné, nous à Ascencia, nous offrons aux investisseurs tout un portefeuille d'actifs.