

Ascencia : offrir des retours stables dans des placements immobiliers diversifiés

Avec l'effondrement des Bourses et la baisse très marquée des taux d'intérêt à travers le monde, les investisseurs sont à la recherche de nouvelles opportunités pour protéger, voire fructifier, leur patrimoine. Dans cette optique et vu la conjoncture économique à Maurice, l'immobilier reste un placement assez sûr. Le fonds immobilier Ascencia, géré par Cim Property Fund Management, vient ainsi répondre à un besoin des investisseurs institutionnels locaux (des Fund Managers sud-africains seront également bientôt ciblés) qui, tout en s'intéressant à l'immobilier, ne souhaitent pas pour autant investir de façon directe dans le bâtiment.

Dans un entretien à **BUSINESS MAGAZINE**, M. Naresh Gokulsing, Managing Director (MD) de Cim Property Fund Management, explique qu'Ascencia réunit tous les ingrédients pour générer un retour stable sur investissement en ces temps de morosité financière et économique.

Le fonds a été introduit sur le Development and Enterprise Market (DEM), le 23 décembre dernier. Les promoteurs espèrent lever un montant de Rs 600 millions au moyen d'un 'private placement' auprès des institutions. L'offre prend fin le 23 février prochain. Le groupe Rogers a, en effet, apporté les 'seed assets' d'Ascencia en échange d'actions dans le fonds pour une valeur de Rs 450 millions.

La contribution de Rogers au portefeuille comprend, entre autres, les murs des magasins Spar au complexe Manhattan à Curepipe, à Beau Bassin et à Orchard Tower à Quatre-Bornes, de même que le Riche Terre Industrial Park et Les Cascades building à Port-Louis. En sus de ces actifs, Ascencia a fait l'acquisition, au coût de Rs 880 millions, des murs des Centres commerciaux de Phoenix et de Riche Terre, qui abritent tous deux les magasins Jumbo.

Un des objectifs principaux du 'private placement' est de lever des fonds pour rembourser en partie (à hauteur de Rs 380 millions) les emprunts bancaires contractés pour financer ces investissements. Le reste sera consacré au finan-

cement de nouvelles acquisitions pour développer le portefeuille et offrir une plus large palette d'opportunités aux investisseurs éventuels. "Nous comptons maintenir un taux d'endettement de 30 % environ dans le fonds", indique M. Gokulsing.

Le fonds investit dans des biens immobiliers existants et qui comptent des locataires ayant des références solides, le but étant de s'assurer d'un 'income flow' sûr et croissant pour pouvoir offrir un retour satisfaisant aux investisseurs. Cim Property Fund Management mise, à cet effet, sur des contrats qui garantissent une croissance du 'rental income', soit l'existence de clauses qui stipulent, par exemple, l'indexation du loyer sur l'inflation ou encore sur le chiffre d'affaires du locataire.

"Il s'agit d'un investissement défensif et qui offre un flot de revenu stable, à l'opposé de la volatilité des 'equities'. Dans la conjoncture actuelle des marchés financiers, c'est une opportunité qui a toute son importance. Cette classe d'actifs présente très peu de corrélation avec les actions, par exemple, et se comportent davantage comme des obligations", souligne le MD de la Fund Management Company. Le fonds vise un retour en



M. Gokulsing

moyenne annuelle de 11 %, soit un dividende de 8 % et une plus-value de 3 % pour les quatre prochaines années.

Ascencia devrait intéresser, selon M. Gokulsing, les fonds de pension qui y trouveraient des actifs pour couvrir leurs 'long-term liabilities'. Les life funds, de leur côté, pourraient chercher à améliorer leur solvabilité en envisageant cette opportunité.

La société permet également aux investisseurs de détenir des participations dans un portefeuille immobilier diversifié à travers un véhicule. Cette possibilité de diversification en termes de catégorie de biens immobiliers (industriel, commercial, bureaux...) ou de région notamment – ce qui offre également une certaine diversification dans l'immobilier –, n'aurait guère été aisée avec des investissements en direct dans les bâtiments, fait remarquer notre interlocuteur.

Le 'fund size' d'Ascencia est de Rs 1,5 milliard et sa valeur nette est de Rs 1,1 milliard. "Notre présence sur le marché DEM devrait servir de tremplin pour une éventuelle cotation sur le marché principal en 2010 ou 2011. Nous voulons acquérir au préalable un bon track record", dit M. Naresh Gokulsing.