

GVIO : investisseur et gestionnaire en parcs d'activités

GVIO est la filiale française en asset et property management du leader européen des Parcs d'activités Teesland. Ce fund manager et gestionnaire d'actifs, basé à Londres, présente une capitalisation boursière de 180 M€.

Gilles Vaissié, président de GVIO et administrateur du comité européen de Teesland, explique ses activités dans l'Hexagone ainsi que les perspectives d'évolution.



GILLES VAISSIÉ

M¹ : Pouvez vous donner quelques informations sur Teesland, maison-mère de GVIO ?

Gilles Vaissié : Teesland, présidée par Kevin McCabe, comprend au total 160 personnes qui, en tant que Fund Managers et Asset Managers, sont en charge de la collecte, de l'investissement et de la gestion des capitaux confiés par des caisses de retraite ou des compagnies d'assurance du monde entier. Les fonds sous gestion dépassent aujourd'hui 3,9 milliards € et sont répartis en 13 véhicules. Ils devraient atteindre 5,7 milliards d'ici 2007. Le revenu initial escompté, selon le taux d'occupation des bâtiments, est au minimum de 7%. Outre des fonds dédiés principalement aux locaux d'activités, Teesland se positionne sur d'autres actifs dont, par exemple, les résidences pour étudiants. Le groupe, créé en 1966, répartit aujourd'hui ses investissements pour 2/3 en Grande-Bretagne et 1/3 sur le continent. Il dispose de bureaux, comme celui de Paris, dans plusieurs capitales européennes.

M² : Avec quels types de fonds travaille GVIO en France ?

G. Vaissié : GVIO investit essentiellement pour deux fonds, fonctionnant à hauteur de 40% sur capitaux propres et 60% par emprunts. Le premier, €IP (European Industrial Partnership), créé en 2001, a été clos en 2003. Depuis cette date, ses actifs ont généré une plus-value de 40% ! Le second, €HI (Euroind High Income), créé en 2004, représente 300 M€ d'investissements. Il sera fermé en décembre 2006. A l'avenir, nous envisageons des fonds d'une durée de neuf ans avec un objectif de TRI de 15% sur fonds propres. Notre mission est d'allouer les capitaux collectés dans des parcs d'activités multilocataires comprenant environ 25% de bureaux. En moins de cinq ans, les fonds gérés par l'équipe parisienne composée aujourd'hui de 28 personnes,

ont atteint une capitalisation de 600 M€. La France représente 15% des investissements du groupe. L'avantage d'être monoproduit et d'avoir atteint un seuil critique permet de bénéficier, en interne, de professionnels du property et de l'asset spécialisés dans ce type d'actifs.

M³ : Pouvez-vous donner des détails sur le portefeuille qui a été constitué en France ?

G. Vaissié : En cinq ans, nous avons acheté pour 600 M€ d'actifs, le plus souvent «off market» soit à des investisseurs privés ou à des institutionnels comme Goldman Sachs, la Caisse des dépôts, GE Real Estate, tels que des Scpi en France ou bien encore à des Etablissements financiers internationaux...

Nous détenons 690 000 m² avec des lots généralement inférieurs à 600 m². Autrement dit, notre service property gère environ 850 utilisateurs. Comme une société reste en moyenne six ans en place, nos services signent environ 150 baux par an ! Le loyer moyen est de 85€/m² en IdF toutes surfaces confondues. Le taux d'occupation se situe à environ 90%. La politique d'acquisition est de se concentrer sur de l'existant afin de bénéficier immédiatement de revenus locatifs. Des produits sont parfois achetés en déshérence sans avoir reçu de coup de peinture depuis plus de 20 ans. D'une manière générale, nous provisionnons de 10% à 15% du prix de vente pour divers travaux afin de rendre les bâtiments conformes aux normes d'urbanisme et techniques ou au droit du travail. Cette valorisation permet de réévaluer les loyers de 15 % en moyenne.

M⁴ : Quels ont été les investissements les plus récents ?

G. Vaissié : Nous avons acquis, en juin 2005, deux ensembles auprès de Goldman Sachs qui appartenaient auparavant à la Compagnie du Parc de Bercy : les Docks de Saint-Ouen (70 000 m²) et le Parc de la rue du Landy

à Aubervilliers (12 000 m²) pour un prix total de 95 M€. En août 2005, nous avons repris le Parc des Aqueducs de 7 000 m² à Saint Genis Laval, près de Lyon, pour 5,3 M€ et en décembre de la même année, le Parc des Erables (8 000 m²)

à Villepinte Paris Nord 2 au prix de 6,3 M€. En mars 2006, nous sommes devenus propriétaires du Locaparc II de 6 000 m² à Vitry-sur-Seine pour 3,9 M€.

Nous avons initié également deux opérations de développement de locaux neufs à La Courneuve et à Saint-Quentin-en-Yvelines pour des bâtiments de respectivement 16 000 m² et 4 700 m². Au cours du premier semestre 2006, nous nous sommes engagés sur un portefeuille de huit bâtiments en province représentant globalement 88 000 m², un programme de promotion de 10 000 m², et un ensemble de sept bâtiments à Saint-Ouen l'Aumône représentant 25 000 m².

M⁵ : Les parcs d'activités présentent-ils, aujourd'hui, suffisamment d'opportunités pour GVIO ?

G. Vaissié : Le potentiel a tendance à se rétrécir. Insuffisamment porteurs de plus-value, les bâtiments isolés nous intéressent peu. Dans ce contexte, notre objectif est de constituer, avec des partenaires, un fonds de développement. Celui-ci permettrait de réaliser des produits correspondant aux recherches de nos investisseurs. Nous sommes aussi persuadés qu'une telle offre créerait une nouvelle demande d'utilisateurs. Notre maison-mère s'est déjà lancée, outre-Manche, dans la maîtrise d'ouvrage. Elle a ainsi créé un fonds spécialisé qui a réalisé, avec succès, des opérations de 20 000 m² sur une vingtaine de sites de quatre hectares chacun. Nous souhaitons reproduire ici une démarche similaire. ■



a Teesland iOG company

43-47 avenue de la Grande Armée
75116 PARIS
Tél : 01 56 33 78 00
Fax : 01 56 33 78 01
E-mail : gilles.vaissie@gvio.fr