

« Dépasser le milliard d'encours courant 2012 »

BUREAU - 21.11.2011

Fin d'année active pour Vendôme Capital Partners (VCP) qui sera en charge de la gestion, via un OPCI, du nouveau fonds monté par Frey et AG Real Estate. Moins de 18 mois après sa création, VCP va franchir les 650 M€ d'actifs sous gestion. Objectif : le milliard en 2012. François Hellmann, directeur général délégué de Vendôme Capital Partners, revient sur la stratégie de cette société de gestion indépendante.



François Hellmann,
directeur général
délégué de
Vendôme Capital
Partners.

Business Immo: Qui est Vendôme Capital Partners ?

François Hellmann: Vendôme Capital Partners (VCP) est une société d'asset et de *fund management* créée en mars 2010, qui a obtenu son agrément AMF dès septembre 2010 en qualité de société de gestion de portefeuilles pour gérer des OPCI. La structure, présidée par Olivier Colas, est codirigée par Jean-Pierre Raynal et moi-même, entourée d'une équipe de 7 collaborateurs.

BI: Quel est votre positionnement ?

FH: VCP est une société de gestion totalement indépendante de tout réseau bancaire, financier, mais aussi des conseils et promoteurs immobiliers. Notre valeur ajoutée repose sur notre capacité à proposer des savoir-faire en matière d'asset management, de *sourcing* d'opérations mais aussi de structuration fiscale et juridique des véhicules d'investissement.

Nous avons la capacité de créer des OPCI sur-mesure pour les clients, qui allient optimisation de la structure d'investissement et qualité du sous-jacent immobilier.

BI: Quid de votre track record ?

FH: En moins de 18 mois, VCP s'est taillée une solide part de marché. À la fin de l'année, nous pensons gérer 8 OPCI (5 ont déjà obtenu leur agrément AMF) pour 650 M€ d'actifs sous gestion. Dans le détail, notre premier OPCI (Immo Nation) a été réalisé pour

le compte d'un investisseur belge, AG Real Estate, pour lequel nous avons signé deux premières acquisitions, avec plusieurs autres projets d'acquisitions en cours pour la fin de l'année. Nous gérons également quatre autres OPCI, constitués avec des problématiques diverses de la part de nos actionnaires, qui sont à la fois des foncières, des promoteurs, des *family offices* et des fonds de pensions, tant français qu'étrangers. Ces OPCI ont soit été constitués pour devenir de nouveaux véhicules d'investissements, jugés plus adaptés dans le marché actuel, pour le compte de nos actionnaires, soit sont issus de transformation de *holdings* immobilières (apports / transformations de sociétés). À la fin de l'année, trois de nos OPCI auront été réalisés sur la base de transformation de *holdings*, pour près de 250 M€ et 70 actifs détenus à travers 50 sociétés filiales. Ces opérations demandent un véritable savoir-faire et un rôle de conseil important de la société de gestion. Nos OPCI disposent d'effet de leviers adaptés à la stratégie d'investissement de chacun de nos véhicules. Nous comptons ainsi un OPCI RFA SEL à 40% d'endettement, les autres OPCI étant tous à effet de levier, avec des niveaux d'endettement compris entre 65 et 85%.

BI: Quelles sont vos perspectives de développement ?

FH: Dans l'immédiat, trois autres OPCI sont en cours d'agrément auprès de l'AMF et deux autres pourraient être déposés dans les prochaines semaines. Nous envisageons ainsi de dépasser un milliard d'encours sous gestion dans le courant de l'année 2012, où nous prévoyons de nous positionner sur le secteur du « grand public et espérons investir, sur le premier semestre 2012, 200 à 300 M€, en fonction des opportunités ». A plus long terme, nous estimons avoir passé une première étape cruciale dans la croissance de notre société de gestion. Aujourd'hui, nous pouvons nous permettre d'avoir un regard plus sélectif sur les mandats, tout en gardant notre indépendance et en apportant une plus-value pour nos clients, investisseurs institutionnels, fonds de private equity, family office... Notre volonté est de rester une boutique à taille humaine, avec un esprit entrepreneurial.