

Article réservé aux abonnés Business Immo

# Bradford Asset Management, entre raison et ambitions

Publié le 01/02/2022 à 11:00 🕒 Lecture 2 min



Arnaud Rozé, président de Bradford AM © DR

Nul ne pourra lui ôter son envie d'entreprendre. Il y a un an maintenant, **Arnaud Rozé**, ancien directeur général de la foncière **Bertrand Immobilier** (2014-2020), a lancé sa propre structure, **Bradford Asset Management**, animé par une ambition chevillée au corps : « être sur le pont du bateau à l'instant T ». Ici, « à l'heure où le secteur fait sa révolution, où les usages changent ». Il l'avoue, « la crise a accéléré sa réflexion ». Il ne voulait donc pas manquer le bon wagon.

Aujourd'hui, sa société, « conçue comme un *family office*, avec des co-investisseurs à (ses) côtés, et non comme une structure de gestion traditionnelle », fête sa première année d'existence, ponctuée par la création de deux OPPCI et 50 M€ d'investissement, « ce qui est plutôt bien », dit-il.

Le premier fonds réglementé, Proxy Food Capital Investment (PFCI), spécialisé dans les actifs dits *stand alone* et destiné aux commerces de périphérie d'enseignes nationales ou locales, a reçu son agrément en février 2021 ; le second, Retail Park Capital Investment (RPCI), dédié aux ensembles localisés dans les villes de taille moyenne en France – d'un minimum de 15 locataires –, en août dernier.

## Une priorité : le long terme

Deux OPPCI, un point commun : le retail, « qui a de belles années devant lui », affirme Arnaud Rozé, spécialiste du sujet et à l'origine de l'OPCI dédié à l'enseigne Burger King en 2016. Son ambition ? « (Se) montrer proactif » ; « Bradford AM se doit d'imaginer le retail park de demain, de mettre en place un certain nombre d'outils pour que chacun puisse s'exprimer. Nous nous attachons donc à travailler sur les actifs acquis, à accompagner les commerçants sur la partie événementielle, etc. Notre ADN ? C'est d'investir sur du long terme. »

Le fonds RPCI n'a pas tardé avant de s'illustrer via une acquisition de taille : celle du retail park d'Orange Les Vignes (30 500 m<sup>2</sup>, 1 234 places de parking, durée résiduelle pondérée des baux d'environ 3,5 ans), dans le Vaucluse, pour un montant de 35 M€, auprès de [Commerz Real](#). Une opération pour laquelle Bradford AM a été conseillé par [Invictus Notaires](#) ([Yvon Gérard](#), [Mathilde Jumeau](#)) et [Savills](#).

## D'autres fonds bientôt créés ?

Et maintenant ? « Nous ne manquons pas d'ambitions pour ce fonds, prochainement labellisé ISR », affirme le président de Bradford Asset Management qui s'appuie sur une équipe de six collaborateurs et anticipe une « autre acquisition de ce type en 2022 ». Il précise : « Nous avons pas mal de choses dans le pipeline aujourd'hui. Seulement, nous ne sommes pas là pour investir coûte que coûte. »

Difficile, alors, de parler d'objectifs chiffrés. Arnaud Rozé le concède : « Si les taux se contractent, si cela devient déraisonnable d'investir, nous ne bougerons pas. Bien sûr, nous voulons monter en puissance, mais si le marché ne nous permet pas d'atteindre nos objectifs, nous créerons d'autres fonds. » Les résidences seniors et les bâtiments d'activités sont dans son viseur.

**[Benoît Léger](#)** 

Journaliste - Business  
Immo (Business Immo  
Group)

Auteur(e) de **31**  
[articles](#)