

PAREF SE DÉVELOPPE À L'INTERNATIONAL



Alain Perrollaz
Président du Directoire

BIO EXPRESS

Ancien élève de l'ESSEC, option finances (1976) et expert comptable diplômé, Alain Perrollaz a commencé sa carrière dans l'audit chez Arthur Andersen (1978/1987) où il s'est spécialisé dans le secteur Banques-Immobilier. Il a ensuite rejoint le secteur bancaire où il a dirigé des filiales de grandes banques intervenant sur les marchés financiers et la gestion d'actifs, successivement au CCF-HSBC, au Crédit Agricole et chez Dexia. Il est entré dans le groupe PAREF en 2001. Président directeur général de Sopargem (devenue PAREF GESTION) de 2002 à 2005, il a ensuite été nommé membre du directoire et directeur général de PAREF, puis président du directoire en 2011.

Le groupe Paref intervient dans 2 domaines d'activité principaux. Le premier est l'investissement direct. PAREF est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (« SIIC »). Elle détient un patrimoine constitué principalement de bureaux et de locaux d'activités situés en région parisienne, sélectionnés pour leur rendement élevé : il s'élève au 30 juin 2014 à 9 % de la valeur d'expertise des actifs. PAREF, qui a une stratégie patrimoniale, a aussi réalisé quelques investissements de diversification, par exemple dans des établissements hôteliers ou des usufruits temporaires d'immeubles d'habitation. La 2^e activité est la gestion pour compte de tiers, via PAREF GESTION, filiale à 100 %. Cette société de gestion agréée par l'AMF gère 5 SCPI. La plus importante, « Pierre 48 » capitalise 306 M€ au 30 juin 2014. Elle est orientée vers la constitution de plus-values et investit dans des logements en loi de 48 ou assimilés (lois de 89 non libérables, nues-propriétés, biens conventionnés, etc.). La performance actuarielle s'établit à plus de 10 % par an depuis la création. Cette SCPI intervient depuis longtemps sur des thèmes d'investissement qui font aujourd'hui l'actualité, comme le viager, le démembrement ou le logement intermédiaire. PAREF GESTION gère également une SCPI de murs de magasins, « Novapierre 1 », qui capitalise 152 M€, une SCPI de bureaux et locaux d'activité, « Interpierre France » (29 M€) et une SCPI diversifiée à capital fixe « Capiforce Pierre » (50 M€). En janvier 2014, PAREF GESTION a lancé avec succès « NOVAPIERRE ALLEMAGNE » qui investit dans le commerce en Allemagne, sur des centres commerciaux de périphérie et capitalise déjà près de 30 M€ au 30 juin 2014. PAREF GESTION gère également pour le compte d'investisseurs institutionnels 2 OPCI dont le patrimoine s'élève globalement à environ 120 M€, notamment l'OPCI Vivapierre (villages de vacances Belambra). Au total, nous gérons plus de 850 M€ (dont environ 180 M€ détenus en propre par le groupe). PAREF capitalise aujourd'hui environ 55 M€.

Comment définiriez-vous le positionnement de PAREF dans le paysage des foncières cotées, en France ?

PAREF est une foncière originale, combinant une activité d'investissement et une activité de gestion pour compte de tiers. Nous jouons des synergies entre ces activités pour créer de la valeur. Ainsi, PAREF a vocation à investir prioritairement via des SCPI ou des OPCI créés par PAREF GESTION. Ce type d'opération optimise le rendement des capitaux investis.

Quels sont pour PAREF les faits marquants du 1^{er} semestre 2014 ?

Le lancement de Novapierre Allemagne, qui a reçu le prix de l'innovation lors des Assises de la Pierre Papier en juin, est pour le groupe l'événement majeur du semestre. Novapierre Allemagne nous a permis de battre notre record de collecte semestriel de SCPI à plus de 36 M€. Elle a réalisé sur le semestre ses premiers investissements dans 2 centres commerciaux en Bavière et continue ses acquisitions, avec plusieurs actifs actuellement sous revue, en exclusivité.

S'agissant de la Foncière, l'immeuble de 11 000 m² de bureaux HQE/BBC « Le Gaïa » à Nanterre a été livré en janvier et une première location a été signée en avril sur un plateau. La Foncière a par ailleurs poursuivi la montée en gamme de son portefeuille, en arbitrifiant des actifs matures ou inadaptés pour 17 M€ et en réinvestissant une partie des liquidités dégagées dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 5 800 m² à Levallois Perret, bien situé, à proximité du centre commercial « So Ouest ».



Immeuble situé à Levallois-Perret (92)



Rottenburg – Haute-Bavière

Quelles ont été les tendances du marché de l'immobilier au 1^{er} semestre 2014 ?

Au 1^{er} semestre, le contexte général est resté favorable à nos deux métiers portés par un niveau historiquement bas des taux d'intérêt et un attrait toujours fort des particuliers pour l'épargne immobilière. Les SCPI de la place ont enregistré globalement au 1^{er} semestre 2014 une collecte nette de 1,26 MM€. Le marché de l'investissement est donc très actif, avec des taux de capitalisation en baisse. A l'inverse, la situation économique reste fragile et pèse sur les valeurs locatives. Dans ce contexte, Paref devrait continuer à prouver la solidité de son modèle qui additionne les commissions de gestion de l'épargne immobilière et les revenus locatifs de ses investissements en propre.

Quels sont les projets de développement de Paref ?

Le Groupe PAREF poursuit sa stratégie de croissance qui repose sur la montée en gamme de ses actifs (à l'image du « Gaïa ») et le développement de son patrimoine en prenant des participations minoritaires dans les véhicules lancés par Paref Gestion. La création de la nouvelle SCPI allemande s'inscrit ainsi parfaitement dans la stratégie de Paref de poursuivre le développement de l'activité de gestion pour compte de tiers et de privilégier l'investissement via des véhicules gérés par Paref Gestion. Le succès du lancement de cette SCPI a par ailleurs démontré notre expertise dans la création de nouveaux produits innovants. Enfin, nous comptons capitaliser sur la logique de partenariat mise en œuvre à cette occasion. En effet, rappelons que la SCPI allemande a été développée en relation avec un gestionnaire allemand, la société Internos et avec un assureur, Apicil, pour la distribution. Cette politique de partenariat nous permet de nous développer rapidement malgré notre taille qui reste encore modeste. ■

"LE LANCEMENT DE NOVAPIERRE ALLEMAGNE, QUI A REÇU LE PRIX DE L'INNOVATION LORS DES ASSISES DE LA PIERRE PAPIER EN JUIN, EST POUR LE GROUPE L'ÉVÉNEMENT MAJEUR DU SEMESTRE."

EN BREF

La Société PAREF est une société d'investissement immobilier cotée (« SIIC »). Le groupe se développe sur deux secteurs d'activités complémentaires : l'investissement, principalement en immobilier d'entreprise et la Gestion pour compte de tiers, via sa filiale Paref Gestion, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille, qui gère des SCPI et des OPCI.