

PAREF POURSUIT SON DÉVELOPPEMENT, EN FRANCE ET EN ALLEMAGNE



Alain Perrollaz

BIO EXPRESS

Alain Perrollaz - Président du Directoire

Ancien élève de l'ESSEC (1976), 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 : l'investissement immobilier et la gestion pour compte de tiers.

PAREF est une société foncière cotée qui investit dans l'immobilier d'entreprise. Elle détient un patrimoine constitué principalement de bureaux et locaux d'activités situés en région parisienne. Les actifs ont été sélectionnés pour leur rendement élevé, qui s'élève à 8,9 % de la valeur d'expertise des actifs au 30 juin 2015. PAREF a une stratégie patrimoniale et a aussi réalisé quelques investissements de diversification, par exemple dans des établissements hôteliers. PAREF bénéficie du régime fiscal favorable des « SIIC » (Société d'Investissement Immobilier Cotée).

Le groupe investit également pour compte de tiers et s'est développé dès l'origine grâce à l'activité de gestion de SCPI. PAREF GESTION, filiale de PAREF à 100 %, est une société de gestion agréée par l'AMF, qui gère 5 SCPI (bientôt 6 !) et 3 OPPCI.

Les SCPI s'adressent aux investisseurs particuliers. Les OPPCI sont des fonds immobiliers, principalement destinés aux investisseurs professionnels. Notre gamme de SCPI ouvertes à la souscription est variée et couvre les différentes classes d'actifs immobiliers, l'habitation (Pierre 48), le commerce (Novapierre 1) ou l'immobilier d'entreprise (Interpierre France). La SCPI qui se déve-

loppe le plus aujourd'hui est Novapierre Allemagne, créée début 2014 et dont le caractère innovant a permis de réaliser une collecte de plus de 60 M€ depuis sa création. Elle investit dans le commerce en Allemagne.

Au total, le groupe détient un patrimoine propre d'un peu moins de 200 M€ et gère un peu plus de 1 000 M€ pour compte de tiers. Le groupe compte 30 collaborateurs. 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 additionnons donc les revenus locatifs de nos investissements en propre (sensibles aux cycles économiques) et les commissions de gestion de l'épargne immobilière (dont une partie au moins a un caractère très récurrent). Par ailleurs, nous bénéficions des synergies entre ces activités, créatrices de valeur. Ainsi, PAREF cherche à investir prioritairement mais pas exclusivement bien sûr, via des SCPI ou des OPPCI créés par PAREF Gestion.

Quelles ont été les tendances du marché de l'immobilier au 1^{er} semestre 2015 ?

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 investisseurs particuliers et professionnels pour l'investissement immobilier. Cette situation favorable s'est traduite concrètement par des revalorisations assez fortes des actifs bien placés et sécurisés et par de nouveaux records de collecte pour la pierre papier. Toutefois, le contraste s'accroît en France entre un marché de l'investissement extrêmement dynamique et un marché locatif qui reste faible, pâtissant d'une situation économique qui tarde à s'améliorer malgré



Immeuble de bureaux de 11 000 m² à Nanterre (92).



Immeuble multi locataires à Levallois (92)
(projet de ravalement).

la politique monétaire très accommodante menée au niveau européen.

Comment analysez-vous les résultats de Paref au 1^{er} semestre ?

Le groupe a publié de bons résultats au 30 juin 2015 : le résultat net part du groupe s'élève à 3,5 M€ et le résultat net récurrent s'établit à 3,3 M€, en progression de près de 10 % sur le 1^{er} semestre 2014. Cette dynamique est portée notamment par le succès des actions menées depuis 3 ans pour faire monter en gamme notre patrimoine et développer de nouveaux produits de gestion. La Foncière a ainsi arbitrée des actifs matures ou inadaptés et réemployé les fonds en investissant sur des actifs bien placés comme l'immeuble de 5 800 m² de bureaux acquis en 2014 à Levallois, près de So Ouest. Cette politique de montée en gamme nous a permis de bénéficier de la hausse significative des prix constatée depuis 18 mois sur les actifs immobiliers « liquides ». De façon parallèle, nous avons amélioré significativement notre résultat financier grâce aux financements obtenus sur les acquisitions. Nous avons également complété cette action par le refinancement d'actifs en portefeuille (Dax, Croissy-Beaubourg) pour bénéficier des conditions de crédit actuellement très favorables.

Enfin, les commissions de gestion ont progressé fortement grâce au succès de Novapierre Allemagne, lancé début 2014 et dont le succès s'est confirmé sur le 1^{er} semestre 2015 avec un nouveau record de collecte.

Quels sont pour Paref les faits marquants du 1^{er} semestre 2015 ?

Au cours du 1^{er} semestre, la Foncière a poursuivi ses investissements avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Gentilly (2 800 m²) en bordure de périphérie, acquis dans de bonnes conditions. Pour l'activité Gestion, il faut signaler la création d'un OPPCI début 2015, le « 54 Boétie » pour le compte d'un asset manager international. Cet OPPCI porte un actif de bureaux d'une valeur supérieure à 300 M€. Enfin PAREF Gestion va porter à 6 le nombre de ses SCPI avec la reprise de la gestion, qui sera effective au début 2016, de la SCPI Atlantique Pierre 1 gérée jusque-là par une autre société de gestion. Par ailleurs, la politique de partenariat développée dans le cadre du lancement de Novapierre Allemagne avec l'assureur APICIL a porté ses fruits, puisque celui-ci a pris une participation de 5 % dans le capital de PAREF.

Quels sont vos principaux produits à destination des particuliers ?

La plus importante SCPI reste « Pierre 48 » qui capitalise plus de 300 M€. 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.). 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 », une SCPI de bureaux et locaux d'activité, « Interpierre France » et une SCPI diversifiée à capital fixe « Capiforce Pierre ». Enfin, Novapierre Allemagne investit dans le commerce en Allemagne, sur des centres commerciaux de périphérie et a déjà réalisé pour près de 55 M€ d'investissements.

Quels sont les projets de développement de PAREF ?

La stratégie de montée en gamme des actifs de la Foncière continuera à se traduire par des arbitrages sélectifs et permettra de continuer à tirer les profits des acquisitions réalisées. Fort du succès de Novapierre Allemagne, le groupe poursuivra ses efforts pour soutenir la collecte sur toutes ses SCPI. En outre, la reprise de la gestion de la SCPI Atlantique Pierre 1 à la demande de ses associés confirme que le groupe PAREF est un acteur à taille humaine, capable d'apporter un service sur mesure à des SCPI de taille moyenne. PAREF continuera par ailleurs d'étudier des opportunités de création de véhicules institutionnels. Au global, PAREF dispose donc de solides atouts pour continuer à dérouler sa stratégie en 2016. ■

EN BREF

La Société PAREF est une société d'investissement immobilier cotée (« SIC »). 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 OPPCI.