

PAREF GESTION

Créée en 1991, Peref Gestion est filiale de Peref, foncière fondée par Hubert Lévy-Lambert et dont le président du Directoire est Alain Perrollaz. Cotée sur Euronext Paris, cette SIIC dispose d'un patrimoine propre de 170 M€.

Peref Gestion, présidée par Roland Fiszal, est spécialisée dans la création et la gestion de véhicules d'investissement immobilier pour le compte de tiers.

Thierry Gaiffe, son directeur général, revient sur l'activité et le savoir-faire innovant de cette entité tout autant singulière que performante.



La pierre-papier innovante et performante

M² Que représente l'activité de Peref Gestion ?

Thierry Gaiffe : Peref Gestion gère 1 200 M€ d'actifs à travers trois Oppci et cinq Scpi qui deviendront six prochainement. Nous avons, en effet, gagné le mandat d'Atlantique Pierre 1, une Scpi diversifiée de bureaux et murs de magasins, à capital fixe. Celle-ci détient un patrimoine d'une valeur de 60 M€. Nous en assurerons la gestion effective au 1^{er} janvier 2016 avec pour objectif de générer un nouvel élan, à l'instar du travail accompli depuis 2013 pour la Scpi Capiforce Pierre. En matière d'Oppci, nous venons de déposer, auprès de l'AMF, deux dossiers d'agrément. L'objectif est d'atteindre prochainement 1 500 M€ d'actifs sous gestion.

M² Quelle est la spécificité de votre structure ?

T. Gaiffe : Innover, rechercher des solutions appropriées associant rentabilité, potentiel de valorisation et maîtrise des risques est, depuis toujours, notre ligne de conduite. En témoignent les prix décernés à nos différents supports. En son temps déjà, la Scpi Pierre 48 avait reçu le Prix de l'innovation financière. En 2014, le Grand prix de l'innovation des Assises de la Pierre-Papier a distin-

gué Novapierre Allemagne. Nous créons de la valeur sur des segments très minutieusement choisis et définis.

Nous développons également des Oppci avec des institutionnels ou des family offices français ou étrangers en s'adaptant au profil de chaque client. Nous travaillons sur les segments du bureau, du commerce, des locaux d'activités, des résidences hôtelières et des actifs alternatifs. Le premier Oppci de Peref Gestion, lancé en juillet 2008, Vivapierre, est une Sppicav qui détient via ses filiales, des contrats de crédit-bail portant sur sept villages de vacances loués à Belambra.

M² Comment s'organise Peref Gestion ?

T. Gaiffe : Nous proposons une approche intégrée, de la structuration du fonds au property en passant par l'asset management. La collecte des Scpi s'effectue en partenariat avec des CGPI, des réseaux bancaires et de compagnies d'assurances. Indépendante, notre structure de 25 professionnels est reconnue pour jouer la carte de l'innovation, de la transparence et de la réactivité. L'équipe dont l'âge moyen est de 35/40 ans s'est étoffée en 2014 d'un directeur du développement en charge des investisseurs institutionnels.

M² Sur quelles catégories d'actifs sont engagés les Scpi et Oppci gérés ?

T. Gaiffe : Pierre 48 est investie dans les logements occupés, Novapierre 1 dans les murs de magasins, Interpierre France dans l'immobilier d'entreprise, Capiforce Pierre dans des commerces, des bureaux et des locaux d'activités. Plus récemment, depuis 2014, Novapierre Allemagne est, comme son nom l'indique, investie exclusivement outre-Rhin dans des actifs de distribution. Les trois Opci professionnels, Vivapierre, Polypierre et 54 Boétie, sont engagés dans l'immobilier de tourisme ou d'entreprise. 54 Boétie, le dernier en date, porte sur un bien unique valorisé 320 M€. Ce nouveau véhicule a été créé spécifiquement pour une compagnie d'assurances-vie coréenne à la suite d'un appel d'offres remporté fin 2014. Nous en assurons le fund management.

M² Pouvez-vous développer le cas de Novapierre Allemagne ?

T. Gaiffe : La nécessité d'innover et de diversifier nous a conduits, dès 2012, à envisager un développement à l'étranger. Après étude, nous avons opté pour l'Allemagne qui présentait une économie dynamique, une absence de risque de taux de change et une fiscalité ...

attractive. Effectivement créée début 2014, Novapierre Allemagne est la première Scpi investie à 100 % en immobilier de commerce chez notre voisin européen. Nous avons ciblé les retail parks en périphérie de villes moyennes. La surface de chaque site est de l'ordre de 5 à 10 000 m² pour 5 à 12 commerces. Poref Gestion détient ainsi 12 unités représentant 37 000 m² et 39 locataires composés d'enseignes nationales comme Aldi, Rewe, Müller, Netto... avec lesquelles nous traitons en direct. Principalement localisés en Bavière, en Bade Wurtemberg et en Rhénanie du nord-Westphalie, ces ensembles ont fait leurs preuves dans le tissu économique local et recèlent toujours un potentiel. Leur taux d'occupation est supérieur à 95 %. Les baux fermes sont signés sur des durées de 5, 10, 15 ou 20 ans. Le loyer est de l'ordre de 13 €/m².

Pour développer la recherche de ce type de biens, souvent détenus par des fonds anglo-saxons, nous avons établi un partenariat avec Internos Global Investors dont l'expertise retail en Allemagne est reconnue. Par ailleurs, tous nos projets d'acquisition sont passés au crible par une société d'étude de marché basée à Munich.

La collecte de Novapierre Allemagne réalisée en France s'est établie, pour la première année, à 42 M€. Six mois plus tard, le montant est de 68 M€. Déjà, 55 M€ ont été investis. Nous avons également bénéficié d'un prêt de la part d'une banque allemande dans des conditions fort avantageuses. Notre ambition est d'atteindre 100 M€ d'actifs à fin 2015 et 180 à 200 M€ en 2017.

L'assureur Apicil nous a accordé sa confiance dès la mise sur orbite de la Scpi. Depuis, un autre assureur et 1 200 souscripteurs particuliers ont rejoint Novapierre Allemagne. Le «ticket» moyen est d'environ 50 000 €.

M² Quelle est l'actualité des autres Scpi gérées ?

T. Gaiffe : Le portefeuille de **Pierre 48** est principalement composé d'appartements parisiens loi de "1948" ou occupés par des ménages "indélogeables" en raison notamment de leur âge. Sur les 870 logements, environ une trentaine

sont libérés chaque année et arbitrés. Le suivi permet ainsi de générer des plus-values. Nous menons également sur ce véhicule, plutôt atypique, des réflexions autour de la loi Alur.

Capiforce Pierre, Scpi diversifiée à capital fixe, a été reprise par Poref Gestion au 1^{er} janvier 2013. Son patrimoine d'une valeur de 50 M€ bénéficie d'une occupation proche des 100 %. Il est constitué, essentiellement, de commerces en pied d'immeubles à Paris et en région parisienne. Le solde comprend des bureaux, des locaux d'activité et une résidence-services. Ce fonds est souscrit par 1 400 particuliers.

Interpierre France détient un patrimoine composé de 70 % de locaux d'activités et 30 % de bureaux situés sur l'axe Paris-Lyon-Marseille. Sa valeur est de 40 M€.

« Poref Gestion étudie plusieurs opportunités de mise en place de véhicules institutionnels. »

Interpierre France a dernièrement acquis un actif de 1 280 m² de bureaux, à Bron, le long de la rocade Est avec huit locataires pour une période ferme résiduelle de huit ans. La collecte a redémarré en 2015 et s'élève à 8 M€ sur les neuf premiers mois. Le rendement se situe à 5,2 %.

Novapierre 1 est une Scpi classique à capital variable investie exclusivement dans des murs de boutiques plutôt de centre-ville, 229 lots en Ile-de-France et dans quelques métropoles régionales. Une diversification progressive est prévue en province. Sa taille a triplé, elle est passée d'un patrimoine de 50 M€ en 2009 à 150 M€ au cours de cette année.

M² Quelle est l'étendue de votre mission d'asset management ?

T. Gaiffe : Le savoir-faire de Poref Gestion et sa flexibilité permettent d'établir de véritables stratégies de valorisation à court, moyen, long terme sur la grande diversité d'actifs constituant le patrimoine sous gestion. Nous avons toutes les ressources nécessaires pour mettre en œuvre les scénarios de valorisation les plus complexes établis en amont. Cela peut par exemple passer par un travail long et fastidieux de lobbying au sein d'une copropriété pour l'exten-

sion d'un centre commercial à Avignon. Nos actions d'Asset Management peuvent prendre la forme de mesures anticipatives de renégociation de bail concomitamment à des travaux assurant la pérennité d'un immeuble de bureaux et/ou de commerce en région parisienne. Ou plus simplement, nos actions de valorisation peuvent aller jusqu'au changement de destination d'un local si cela s'avère pertinent.

M² Quels sont vos prochains axes de développement ?

T. Gaiffe : Notre stratégie de développement s'appuie sur l'axe historique de la société de gestion, les produits dédiés aux particuliers et aux institutionnels. Nous souhaitons avancer en parallèle sur ces deux axes. Nous explorons des stratégies d'acquisition susceptibles d'ouvrir des niches de création de valeur, par exemple dans

les actifs alternatifs. Notre expertise en matière de création et de gestion de fonds, de produits d'épargne permet d'élaborer des structures clé en mains pour les institutionnels. Pour ces derniers, forts de l'expérience de 54 Boétie et de Vivapierre, nous étudions plusieurs opportunités de mise en place d'outils institutionnels à travers notamment d'un véhicule règlementé (FIA) très peu utilisé à ce jour. Des assureurs et des caisses de retraite sont intéressés par notre savoir-faire. Nous étudions actuellement des projets d'investissements d'institutionnels français en Allemagne. Pour les particuliers, nous privilégions la consolidation de l'existant, sans exclure une nouvelle diversification géographique. ■

**P A R E F
G E S T I O N**

VOTRE CAPITAL PIERRE

8 rue Auber - 75009 Paris
01 40 29 86 70
www.poref-gestion.com