



Mai 2011

« La SCPI est un produit immobilier, l'OPCI un service financier »

Pointant dans le quinté de tête des sociétés de gestion de SCPI indépendantes, Peref Gestion, filiale du groupe Peref, affiche un plan de développement ambitieux notamment dans le domaine des OPCV.

Thierry Gaiffe, directeur général de Peref Gestion, dévoile son plan de marche pour 2011.

« Business Immo : Quels sont les chiffres clés de Peref Gestion ? Et comment vous positionnez-vous sur le marché de la pierre-papier ?

Thierry Gaiffe : Filiale du groupe Peref créée il y a 20 ans, Peref Gestion est une société de gestion de portefeuille qui a collecté, sur les trois premiers mois de l'année, 14 M€ pour ses SCPI (représentant le tiers de sa collecte 2010). La valeur globale du patrimoine de SCPI géré dépasse désormais les 300 M€ au travers de trois véhicules historiques Pierre 48 (SCPI de plus-value spécialisée dans les appartements occupés notamment en loi de 1948), Novapierre 1 (SCPI de rendement dédiée aux murs de magasins surtout parisiens) et Interpierre (SCPI de rendement en immobilier d'entreprise à fort rendement). Peref Gestion exerce son métier de gestionnaire pour compte de tiers auprès de deux publics : sa société-mère et des entités extérieures au groupe. Aujourd'hui, nous disposons de 675 M€ d'actifs sous gestion, dont 200 M€ pour le groupe Peref. Et nous figurons parmi les quatre sociétés de gestion de SCPI indépendantes du marché derrière Perial, Uffi et Sofidy. Peref Gestion a, aujourd'hui, la volonté de grossir.

BI : Quelle est la stratégie d'investissement de ces trois SCPI ?

TG : Atypique, la SCPI Pierre 48 a vu le prix de sa part multipliée par 4,2 en l'espace de quinze ans. En 2010, cette SCPI a poursuivi sa croissance et a vu le prix de sa part revalorisée de 5,7 %. Cette SCPI, qui a intérêt à faire un peu de dette, a un peu décollecté et a acquis pour 3 M€ en 2010, faisant suite à une année 2009 où 15 M€ avaient été arbitrés, générant des plus-values de 12 M€. Novapierre 1, SCPI de rendement axée sur les murs de magasins en centre-ville, détient 130 lignes représentant 75 M€ d'actifs. Elle a collecté 23 M€ en 2010 et le prix de sa part a été revalorisé de 2,4 % avec un rendement de 5,6 %, soit une performance de 8 %. SCPI de diversification, Interpierre, de son côté, se positionne sur les locaux d'activités en seconde couronne parisienne, détient 35 M€ d'actifs pour une capitalisation de 15 M€. Elle a vu, en 2010, le prix de sa part revalorisé de 7,5 % et a affiché une performance de 11,70 %. C'est une SCPI intermédiaire entre la capitalisation et le rendement. La stratégie 2011 demeure fondée sur une politique active d'investissement. Confortée par une collecte

de 42 M€ en 2010, niveau record pour la société, Paref Gestion se fixe un objectif ambitieux de collecte de 60 M€ en 2011.

BI : Et quid des OPCI ?

TG : Les OPCI représentent le 2e axe du développement de Paref Gestion qui a demandé son agrément auprès de l'AMF fin 2007 et l'a obtenu début 2008. Nous gérons trois OPCI à règles de fonctionnement allégées totalisant une valeur d'actifs de 144 M€. Créée en juillet 2008, Vivapierre est spécialisée dans l'externalisation d'une partie des actifs du groupe de tourisme Belambra (7 villages de vacances représentant 120 M€ d'actifs). Il s'agit d'un club deal sur une opération ponctuelle et dédiée. Deuxième véhicule : Naos, réservé aux centres commerciaux, lancé en 2009. Il a notamment acquis, pour 30 M€, un Castorama sur la zone commerciale de La Valentine à Marseille et prévoit de le transformer en plusieurs commerces à l'horizon 2012-2013 sur 5 000 à 6 000 m². Enfin, Polypierre, créée fin 2009, est le petit dernier, il entame ses premiers investissements opportunistes en immobilier d'entreprise.

BI : OPCI ou SCPI : dans quelle direction Paref Gestion devrait-il se diriger pour les années à venir ?

TG : Les deux, j'ai coutume de dire que la SCPI est un produit immobilier et que l'OPCI est un service financier car on peut y faire du sur-mesure. L'OPCI RFA est, en effet, un outil souple qui permet de coller aux besoins d'un institutionnel qui veut externaliser ses murs. Paref Gestion a, dans les tuyaux, trois OPCI dédiés ou thématiques avec des partenaires extérieurs au groupe Paref mais ou ce dernier se déclare prêt à prendre un ticket. »