

# Une gamme bien ancrée sur ses thématiques

**Créée en 1991, Paref Gestion gère un patrimoine de plus de 1,5 milliard d'euros d'actifs immobilier à fin 2017. Ses encours ont ainsi progressé de 15% en un an.**

**P**aref Gestion a enregistré une forte progression de sa collecte brute, qui passe de 111 à 160 M€, et ce principalement grâce aux SCPI Novapierre Allemagne et Interpierre France, deux des quatre SCPI à capital variable proposées à la commercialisation. Chaque véhicule est bien ancré dans sa thématique, tout en consacrant une part de diversification. La forte granularité, c'est-à-dire la forte diversification locative, contribue à sécuriser ces placements. Ces SCPI peuvent être investies dans le cadre fiscal de contrats d'assurance-vie ; l'acquisition de parts en démembrement viager ou temporaire est aussi possible.

## → Une SCPI de capitalisation très parisienne

Pierre 48 est une SCPI de capitalisation qui ne distribue donc aucun revenu. Créée il y a plus de vingt ans, cette SCPI a pour objectif de dégager des plus-values à terme en investissant dans des logements soumis à la loi 48 ou à des régimes similaires, qui génèrent une décote sur la valeur du bien en raison des caractéristiques d'occupation. La SCPI achète ainsi également en viager, en démembrement de propriété, mais aussi des appartements en loi de 1989 non libérables ou des immeubles conventionnés.

Composé principalement d'habitations sur Paris et sa première couronne, le taux de rendement interne est de 3,91 % sur dix ans et de 6,73 % sur quinze ans. Le prix de souscription est fixé à 1 313 € depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et sera augmenté de 14 € chaque trimestre au cours de l'année 2018, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2018, et jusqu'à nouvel avis.

Dernière acquisition en date : un triplex de 190 m<sup>2</sup> au cœur de Paris, quai de Béthune, sur l'île Saint-Louis. Ce bien a été acheté pour un montant de 1,20 M€ actes-en-mains (AEM), soit 6 280 €/m<sup>2</sup>, en nue-propiété. L'actif affiche une décote supérieure à 50 % et un taux de rendement interne (TRI) de capitalisation prévisionnel supérieur à 7 %, par rapport à son évaluation en pleine propriété (2,90 M€, soit environ 15 000 €/m<sup>2</sup>).

## → L'immobilier d'entreprise

Interpierre France est une SCPI de rendement investie principalement dans l'immobilier de bureaux en Ile-de-France, et diversifiée à hauteur de 20 à 30 % dans les grandes métropoles régionales et sur des entrepôts de logistique.

**Paref Gestion a enregistré une forte progression de sa collecte brute, qui passe de 111 à 160 millions d'euros, et ce principalement grâce aux SCPI Novapierre Allemagne et Interpierre France.**

« L'intérêt de cette SCPI est d'avoir une régularité de performance autour de 5 % sur de longues périodes ; son rendement doit, à terme, financer le futur projet de vie de l'épargnant », souligne Frédéric André, directeur commercial de Paref Gestion. Elle affiche un TRI sur dix ans de 5,93 % et, au 31 décembre 2017, un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 5,26 %. Sa capitalisation s'établit à 97,20 M€ au 31 décembre 2017, en hausse de 62 % par rapport à un an plus tôt. Elle a acquis fin 2017 l'immeuble Alley, d'une surface de 6 335 m<sup>2</sup>, au sein du campus d'affaires *Equilibre* (à Colombes Hauts-de-

Seine), pour un montant de 15,80 M€. Loué à 71 % à trois locataires qui y ont installé leur siège social, le taux de rendement actuel s'élève à 5,71 % et le taux de rendement prévisionnel à 6,72 %.

## → Les pieds d'immeubles parisiens

Cette SCPI de rendement investit dans des murs de commerce. Elle en compte aujourd'hui un peu plus de deux cents. « 70 % des investissements sont des pieds d'immeubles sur Paris et sa première couronne, le solde est une diversification en région et en retail parc sur toute la France ». Son TRI est de 5,60 % sur dix ans et de 7,42 % sur quinze ans.

La capitalisation s'élève à 153,3 M€ au 31 décembre 2017, en augmentation de 1,6 % sur un an. Le prix de souscription de la SCPI augmentera de 10 € par part le 1<sup>er</sup> avril 2018, pour s'établir à 440 €. Novapierre 1 devrait acquérir à Paris un actif d'une surface de 283 m<sup>2</sup>. Composé de deux boutiques et d'un appartement, le bien d'une valeur de 2,56 M€ offre un taux de rendement actuel de 5,13 % actes-en-mains (AEM) et un taux de rendement potentiel de 6,49 % AEM.

## → ... Et sa jumelle en Allemagne

Créée en 2013, la SCPI Novapierre Allemagne est positionnée sur les murs de commerce en Allemagne. Elle affiche un taux de distribution sur valeur de marché de 4,71 % en 2017 et une capitalisation de 269,4 M€ au 31 décembre 2017. Cette performance est surtout due à l'accroissement du marché de l'investissement en Allemagne et à la hausse de son PIB (2,2 % en 2017). Le prix de la part est fixé à 255 € depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2016. ■