



Rapport trimestriel d'activité ⁽¹⁾

3^{ème} trimestre 2015

5 novembre 2015

La SIIC PAREF, société foncière spécialisée dans l'investissement immobilier et la gestion pour compte de tiers, a réalisé un chiffre d'affaires sur les neuf premiers mois de l'année de 19,7 M€ (contre 17,8 M€ au 30 septembre 2014) en progression de + 10,8 %. Le troisième trimestre confirme le bon niveau d'activité enregistré lors du 1^{er} semestre, grâce à la montée en gamme du patrimoine (acquisition des immeubles de bureaux de Levallois et de Gentilly) et au succès de Novapierre Allemagne.

Au plan comptable, l'année 2015 marque l'entrée en vigueur de la norme IFRIC 21. A ce titre, les données financières de 2015 prennent en compte ces normes. Les données 2014 ont été retraitées pour être comparables.

1 – Les actifs immobiliers et l'endettement du Groupe

1.1 Patrimoine immobilier

Aucun mouvement n'est intervenu sur le patrimoine consolidé depuis le 30 juin 2015.

La valeur du patrimoine immobilier du Groupe s'élève à fin septembre 2015 à 186 M€ (sur la base des valeurs d'expertises des immeubles au 30 juin dernier), contre 175 M€ à fin décembre 2014. Ce chiffre comprend les parts de SCPI et OPCI pour un montant de 11 M€ (valorisées sur la base de la valeur des parts au 30 septembre).

L'augmentation de valeur du patrimoine s'explique principalement par les acquisitions réalisées au 1^{er} semestre 2015, à savoir :

- un immeuble de bureaux situé à Gentilly et acquis par la SNC Gentilly Verdun, filiale de PAREF SA à 100 % pour 7,3 M€ ;
- deux locaux d'activité situés à Seclin acquis par la SCPI Interpierre (consolidée par intégration globale) pour 4,4 M€.

1.2 Endettement financier

Le montant total des dettes financières du groupe s'élève à 77 M€ au 30 septembre 2015 (contre 79 M€ au 30 juin 2015). La variation correspond aux amortissements d'emprunts.

Compte tenu des comptes bancaires bloqués de 1,2 M€ et d'une trésorerie positive de 10,4 M€, l'endettement net consolidé ressort à 65,8 M€.

En tenant compte de la quote-part de PAREF dans la société Wep Watford, mise en équivalence (immeuble « Le Gaïa »), le ratio LTV (endettement net sur valeur du patrimoine immobilier) ressort à 40,1 % (contre 41,3 % en début d'année).

Le groupe respecte ses covenants au 30 septembre 2015. Les seuls covenants s'appliquant à l'ensemble du groupe concernent l'emprunt de Levallois et prévoient un LTV consolidé maximum de 55%

¹Montants non audités

2 – Actifs gérés

Au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2015, les SCPI à capital variable gérées par PAREF GESTION (Pierre 48, Novapierre 1, Novapierre Allemagne et Interpierre France) ont collecté 46 M€, Novapierre Allemagne en représente l'essentiel.

Les actifs gérés au 30 septembre 2015 se présentent comme suit :

ACTIFS GERES PAR LE GROUPE PAREF

Capitaux gérés	30-sept.-15		31-déc.-14		Variation	
	m2	K€	m2	K€	m2	K€
Groupe Peref (1)	212 541	186 451	209 065	174 526	1,7%	6,8%
Interpierre France	54 486	37 116	50 478	29 869	7,9%	24,3%
Novapierre 1	60 132	150 633	52 031	151 543	15,6%	-0,6%
Pierre 48	50 265	299 927	52 520	305 202	-4,3%	-1,7%
Capiforce Pierre	23 407	50 566	22 946	50 566	2,0%	0,0%
Novapierre Allemagne	37 480	75 781	12 525	42 015	199,2%	80,4%
Total SCPI (2)	225 770	614 024	190 500	579 195	18,5%	6,0%
Vivapierre (3)	53 833	112 810	53 833	114 575	0,0%	-1,5%
54 Boétie (2)	18 863	318 000			n/s	n/s
Total OPCI	72 696	430 810	53 833	114 575	1,0%	276,0%
Tiers	5 937	30 593	11 155	31 546	-46,8%	-3,0%
Usufruits (4)	-5 634		-11 196			
Interpierre (4) (5)	-54 486	-37 116	-50 478	-29 869		
Vivapierre et scpi (5)		-11 259		-11 496		
Total général	456 824	1 213 503	402 879	858 476	13,4%	41,4%
dont Gestion pour compte de tiers :	304 403	1 075 427	255 488	725 316	19,1%	48,3%

(1) valeur d'expertise des actifs à la date de clôture dont 50% de Wep Watford

(2) capitalisation à la date de clôture calculée au prix d'émission des parts à cette date

(3) valeur d'expertise des actifs sous mandats de gestion à la date de clôture

(4) surfaces décomptées à la fois par Pierre 48 (nu-propriétaire) et Peref ou un tiers géré (usufruitier).

(5) valorisation décomptée à la fois dans Groupe Peref (chiffres consolidés) et par la SCPI/OPCI

3 – Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2015 s'élève à 6,0 M€, contre 5,4 M€ pour la même période en 2014.

Sur les 9 premiers mois de l'exercice 2015, le chiffre d'affaires atteint 19,7 M€, en hausse de 10,8% par rapport aux 9 premiers mois de 2014.

Chiffre d'affaires (en M€)	3ème trimestre 2015	3ème trimestre 2014 *	30-sept.-15 (9 mois)	30-sept.-14 (9 mois) *	variation (%) 2015 / 2014 retraité
Loyers et charges récupérées	4,1	4,0	13,1	13,0	0,9%
dont usufruits d'habitation	0,3	0,5	0,8	1,4	-42,0%
dont commercial **	3,8	3,5	12,3	11,5	6,3%
Commissions de gestion	1,9	1,4	6,6	4,8	37,4%
Chiffre d'affaires consolidé IFRS	6,0	5,4	19,7	17,8	10,8%

* En application des normes d'IFRIC 21 entrée en vigueur de manière obligatoire au 1er janvier 2015, certaines taxes (dont taxes foncières et taxes sur les bureaux) sont comptabilisées en totalité en charge dès le 1er janvier. Les charges estimées refacturables correspondantes ont été prises en compte au 30 septembre. A ce titre, les données financières de 2015 prennent en compte ces normes et se comparent au comptes retraités 2014 les incorporant également.

** Les loyers et charges, au 30 septembre 2015, de la SCPI Interpierre représentent 3,5 M€ (3,7 M€ au 30 septembre 2014).

3.1 – Stabilité des loyers

Le montant des loyers et des charges refacturées s'élève au 30 septembre 2015 à 13,1 M€ contre 13,0 M€ à la même date de l'année dernière, ce qui représente une hausse de 0,1 M€. Cette variation s'explique comme suit :

- L'acquisition des immeubles de Levallois, Seclin et Gentilly a un impact de + 1,0 M€ ;
- La vente des immeubles de La Courneuve, de Chennevières, de Bagneux et la fin d'usufruit de l'immeuble Botzaris ont un impact de - 1,2 M€ ;
- Les entrées et sorties de locataires ont un impact de + 0,2 M€ ;
- Les autres causes incluant notamment les indexations, les régularisations de charges et les renégociations de loyer représentent + 0,1 M€.

A périmètre comparable, c'est-à-dire hors acquisitions et cessions la hausse des revenus locatifs est de + 2,3 M€.

Le taux d'occupation à fin septembre s'établit à 94,2% contre 94,4% au 30 juin hors Gaïa (84,6% contre 84,9% Gaïa inclus).

3.2 – Gestion pour compte de tiers : augmentation des commissions de souscription

Les commissions de souscription (hors Interpierre France qui est consolidée) représentent 3,4 M€ (dont 3,1 M€ pour Novapierre Allemagne) contre 2,2 M€ pour la même période de 2014.

Les commissions de gestion sur encours des SCPI restent stables malgré la croissance des actifs gérés (cf. ci-dessus) en raison de l'absence de commissions accessoires de gestion (arbitrage et divers) sur la période contrairement à 2014. Les commissions de gestion d'OPPCI (Vivapierre et 54 Boétie) s'élèvent à 0,4 M€.

4 – Capital

Au 30 septembre 2015, le nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital se répartit comme suit :

Nombre total d'actions composant le capital	1 208 703
Total théorique des droits de vote (1)	1 901 125
Total réel des droits de vote (2)	1 882 310

(1) Intégrant le nombre d'actions privées de droit de vote (auto détention)

(2) N'intégrant pas le nombre d'actions privées de droit de vote.

5 – Perspectives

Le chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre confirme la bonne activité du 1^{er} semestre. Le groupe bénéficie de sa stratégie de montée en gamme du patrimoine et du succès de Novapierre Allemagne.

Dans les mois à venir, le groupe Paref poursuivra le développement de son activité institutionnelle de « Fund Management » sur la lancée de la création de l'OPPCI « 54 Boétie » et cherchera à capitaliser sur les succès de la gestion de SCPI (Novapierre Allemagne, Atlantique Pierre 1) pour enrichir sa gamme de produits.