

Chiffre d'affaires cumulé sur 9 mois : + 7,5%
(activités récurrentes : + 10%)

La SIIC PAREF, société foncière spécialisée dans l'investissement immobilier et la gestion pour compte de tiers, annonce un chiffre d'affaires trimestriel de 6,4 M€ (contre 6,0 M€ au 3^{ème} trimestre 2008) et un chiffre d'affaires cumulé sur les 9 premiers mois de l'exercice de 19,2 M€, en augmentation de 7,5% par rapport aux 9 premiers mois de l'année 2008.

Chiffre d'affaires	3ème trim 2009	30 sept 2009 (9 mois)	30 sept 2008 (9 mois)	Variation %
Loyers et charges récupérées	5 678	16 925	15 226	11,2%
dont commercial	4 907	14 634	12 969	12,8%
dont habitation	771	2 291	2 257	1,5%
Commissions de l'activité gestion	756	2 277	2 253	1,1%
Total activités récurrentes	6 434	19 202	17 479	9,9%
Ventes marchand de biens	0	0	380	na
Chiffre d'affaires consolidé IFRS	6 434	19 202	17 859	7,5%

Les loyers du 3^{ème} trimestre s'élèvent à 5,7 M€, contre 5,2 M€, soit une hausse de 9,4%. Sur 9 mois, la hausse par rapport à la même période de l'an dernier s'établit à 11,2%. Elle provient principalement des loyers commerciaux et s'explique notamment par l'indexation des loyers et les locations intervenues en décembre 2008 (La Courneuve) et en mai 2009 (Gentilly et Clichy). Le taux d'occupation reste stable, à environ 95% au cours du trimestre, malgré une situation économique qui reste difficile et fragilise les locataires PME.

Le patrimoine immobilier du Groupe est resté stable, aucune acquisition ou cession n'étant intervenue depuis le 1^{er} janvier. L'augmentation des loyers commerciaux à périmètre comparable sur 9 mois s'élève à 11,4%.

Les commissions de l'activité gestion pour compte de tiers du trimestre s'élèvent à 0,76 M€ (contre 0,85 M€ au 3^{ème} trimestre 2008). Elles sont en très légère progression sur les 9 premiers mois de l'exercice par rapport à 2008. Les commissions de souscription de SCPI s'établissent à un niveau faible, mais depuis la rentrée, les conditions de marché semblent légèrement s'améliorer pour la collecte de capitaux. La baisse des commissions de souscription est notamment compensée par les commissions de gestion reçues des OPCI Vivapierre et Naos. Naos a réalisé sa première acquisition lors du trimestre en achetant les murs d'un Castorama à Marseille pour un montant de 26 M€.

Au total, les activités récurrentes enregistrent une progression de 9,9% par rapport à 2008.

Des informations détaillées sur l'activité et la situation financière de la période sont présentées dans le rapport financier trimestriel annexé à ce communiqué.

Prochaines informations financières
Semaine du 25 janvier 2010 : Chiffre d'affaires annuel 2009

A propos de PAREF

Le groupe PAREF se développe sur deux secteurs d'activités complémentaires :

- **Investissement commercial et résidentiel** : PAREF détient divers immeubles commerciaux en région parisienne et en province, ainsi que des immeubles d'habitation à Paris acquis en usufruit temporaire.
- **Gestion pour compte de tiers** : PAREF Gestion, filiale de PAREF agréée par l'AMF, gère 3 SCPI et 3 OPCI.

Au 30 septembre 2009, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de plus de 206 M€ et gère en outre près de 390 M€ d'actifs pour compte de tiers.

Les titres PAREF sont cotés sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris depuis décembre 2005
Code ISIN : FR00110263202 - Code Mnémo : PAR



Hubert LEVY-LAMBERT
Président du Directoire

Alain PERROLLAZ
Directeur Général

Tél. : 01 40 29 86 86

Citigate
Dewe Rogerson

Agnès VILLERET
Relations Analystes Investisseurs

Lucie LARGUIER
Relations Presse financière

Tél. : 01 53 32 78 89 / 95
agnes.villeret@citigate.fr / lucie.larguier@citigate.fr

Plus d'informations sur le site internet www.paref.com



*Rapport trimestriel d'activité
3^{ème} trimestre 2009
(chiffres non audités)*

9 novembre 2009

Au cours du trimestre, la Foncière PAREF a continué à porter ses efforts sur la valorisation de son patrimoine immobilier et le développement de la gestion pour compte de tiers. Le trimestre a ainsi été marqué par le premier investissement de l'OPCI Naos à Marseille et par une recherche active d'investissements pour l'OPCI Polypierre, qui est entré en négociations exclusives sur plusieurs projets d'acquisition.

1 – Les actifs immobiliers et l'endettement du Groupe

1.1 Patrimoine immobilier stable

PAREF n'a pas signé d'acquisition d'immeuble, ni de cession au cours du trimestre.

La seule opération immobilière est l'opération de promotion de Vitry où un immeuble de bureaux et locaux d'activité de 2.600 m² est en cours de construction pour La Poste sur un terrain attenant à l'ensemble immobilier rue Julian Grimau, propriété de la foncière depuis 2001. La livraison est prévue pour fin janvier, conformément au planning initial. Rappelons qu'un bail ferme de 6 ans a été signé avec Locaposte pour un loyer de 350 K€.

Le patrimoine immobilier du Groupe s'élevait à fin septembre 2009 à 206 M€ sans changement notable par rapport au 30 juin 2009. Ce chiffre comprend les titres de SCPI détenus par le groupe (pour 5,3 M€ à fin septembre) classés au bilan IFRS en actifs financiers et les actions détenues dans l'OPCI Vivapierre (soit 6,0 M€), dont PAREF détient 27 % du capital et qui est mis en équivalence.

1.2 Endettement financier

La société n'a pas souscrit de nouveaux emprunts au cours du trimestre, à l'exception du crédit finançant les travaux de construction de Vitry (2 M€), utilisé à hauteur de 0,8 M€ au 30 septembre.

L'endettement financier consolidé s'élève ainsi au 30 septembre 2009 à 135,5 M€, en baisse de 0,5 M€ par rapport au 30 juin. Le rapport entre la dette et la valeur des actifs immobiliers (ratio « LTV ») tenant compte des actifs immobiliers détenus sous forme de parts de SCPI et d'OPCI et des titres d'autocontrôle, reste stable par rapport à fin juin à 66 %.

Les emprunts bancaires du Groupe sont contractés soit à taux fixe, soit à taux variable plafonné. Au 30 septembre 2009, la totalité de l'encours de crédit est à taux fixe ou couvert par un cap ou un swap. Dans le cadre des mesures prises pour renforcer sa structure financière, la société a signé début octobre un contrat de prêt de 3 M€ refinançant l'actif de Gentilly, acquis sur fonds propres. Ce crédit prend la forme d'une ligne de crédit hypothécaire utilisable à court terme et vient en complément de la ligne de trésorerie CIC de 2 M€ mise en place au cours du 1^{er} semestre.

2. – Chiffre d'affaires au 30 septembre en progression de + 7,5 %

Le chiffre d'affaires du trimestre s'élève à 6,4 M€, soit + 6,5% par rapport à celui du 3^{ème} trimestre 2008. Le chiffre d'affaires des 9 premiers mois totalise 19,2 M€, en hausse de 7,5 % sur la période correspondante de 2008.

Chiffre d'affaires	3ème trim 2009	3ème trim 2008	30 sept 2009 (9 mois)	30 sept 2008 (9 mois)	Variation %
Loyers et charges récupérées	5 678	5 191	16 925	15 226	11,2%
dont commercial	4 907	4 348	14 634	12 969	12,8%
dont habitation	771	843	2 291	2 257	1,5%
Commissions de l'activité gestion	756	854	2 277	2 253	1,1%
Total activités récurrentes	6 434	6 045	19 202	17 479	9,9%
Ventes marchand de biens	0	0	0	380	na
Chiffre d'affaires consolidé IFRS	6 434	6 045	19 202	17 859	7,5%

2.1 - Progression de 11 % des loyers

Les loyers et charges récupérées du 3^{ème} trimestre s'élèvent à 5,7 M€, contre 5,2 M€, soit une hausse de 9,4 %. Sur 9 mois, les loyers et charges récupérées s'élèvent à 16,9 M€, en hausse de 11,2 %. Les loyers commerciaux, qui représentent 86 % du total, progressent de 12,8 % en raison de l'indexation et des locations de biens vacants intervenues notamment en décembre 2008 (La Courneuve) et en mai 2009 (Gentilly et Clichy). A périmètre comparable, les loyers progressent de 11,1 % (+ 11,4 % pour les seuls loyers commerciaux).

Le taux d'occupation financier est inchangé par rapport à juin à 95 % (il était de 93 % en décembre 2008). Les principaux biens vacants sont les immeubles de Clichy et Fontenay-le Fleury. Les sites de La Courneuve et de Gentilly sont maintenant totalement loués. Rappelons que Gentilly a été reloué fin mai par bail civil de 36 mois ; le locataire bénéficie d'une option d'achat pendant les 24 premiers mois au prix net vendeur de 5 M€ indexé.

Le locataire de Trappes (rue Blaise Pascal) a été mis en liquidation judiciaire fin juillet (la créance avait été provisionnée au 30 juin) ; un bail 3-6-9 est en cours de négociation avec le repreneur de la société. Deux locataires en difficulté financière ont demandé un étalement de leur dette, mais ces événements sont à ce stade sans incidence significative sur le résultat compte tenu des garanties reçues. Il n'y a pas d'autres éléments significatifs survenus depuis le 30 juin au regard de la situation locative.

2.2 – Stabilité des commissions de gestion pour compte de tiers

Les commissions de l'activité gestion pour compte de tiers du trimestre s'élèvent à 0,76 M€ (contre 0,85 M€ au 3^{ème} trimestre 2008). Elles sont relativement stables par rapport à 2008 sur les 9 premiers mois de l'exercice. Les commissions de souscription de SCPI s'établissent à un niveau faible, mais depuis la rentrée, les conditions de marché semblent légèrement s'améliorer pour la collecte de capitaux. La baisse des commissions de souscription des SCPI est compensée par le solde d'une commission de surperformance (0,23 M€) reçue au cours du 1^{er} semestre au titre d'opérations réalisées pour le compte de Westbrook Partners et par les commissions de gestion reçues des OPCI Vivapierre et Naos. Naos a réalisé sa première acquisition lors du trimestre en achetant les murs d'un Castorama à Marseille pour un montant de 26 M€.

Au 30 septembre, les actifs gérés par PAREF GESTION s'élèvent à 585 M€ (contre 608 M€ au 31 décembre 2008). Sur ce total, les actifs gérés hors groupe représentent 390 M€. La capitalisation de la SCPI Novapierre est stable depuis le 1^{er} janvier ; en revanche, celles de Pierre 48 et d'Interpierre ont diminué de 9 et 8% respectivement en raison de la baisse du prix d'émission (Pierre 48) et de demandes de rachat intervenues à la suite de la crise financière. Ces demandes sont maintenant en voie de résorption rapide, grâce à quelques ventes d'actifs faites dans d'excellentes conditions.

Les actifs gérés par PAREF GESTION au 30 septembre 2009 (incluant ceux gérés pour le compte du Groupe) s'analysent comme suit :

ACTIFS GERES PAR LE GROUPE PAREF

Capitaux gérés	30/09/2009		31/12/2008		Variation	
	m2	K€	m2	K€	m2	K€
Groupe Paref (1)	232 645	194 432	232 349	201 152	0,1%	-3,3%
Interpierre	11 184	5 177	11 617	5 630	-3,7%	-8,0%
Novapierre 1	22 176	51 681	22 572	51 382	-1,8%	0,6%
Pierre 48	52 980	212 791	53 809	232 800	-1,5%	-8,6%
Total SCPI (2)	86 340	269 649	87 998	289 811	-1,9%	-7,0%
Vivapierre (1)	53 833	93 750	53 833	90 430	ns	ns
Tiers	13 524	26 888	13 524	26 701	0,0%	0,7%
Usufruits comptés 2 fois (3)	-16 661		-16 661			
Total général	369 681	584 719	371 043	608 094	-0,4%	-3,8%

(1) valeur d'expertise des actifs au 30 juin 2009

(2) capitalisation au 30 septembre calculée au prix d'émission des parts à cette date

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

3 – Programme de rachat d'actions

Le Groupe détient 78.800 actions propres au 30 septembre 2009 (sans changement par rapport au 30 juin à l'exception de quelques mouvements sur le contrat de liquidité). Les actions détenues dans le cadre du programme de rachat se classent comme suit : 59.061 titres destinés à être annulés courant 2010, 18.250 en couverture des plans d'actions gratuites ou de stock options et 1.489 au titre du contrat de liquidité.

4 – Perspectives

Le principal axe de développement du Groupe est aujourd'hui la création d'OPCI à destination des institutionnels à l'image de Vivapierre (villages de vacances VVF-Belambra), de Polypierre, destiné aux investisseurs souhaitant tirer profit des opportunités actuelles du marché et de Naos, OPCI de commerces créé pour un cercle limité d'investisseurs qualifiés. PAREF Gestion poursuivra ainsi sa démarche active de recherche d'investissements et d'investisseurs pour l'OPCI à règles de fonctionnement allégées **Polypierre**, tout en préparant le lancement d'OPCI dédiés ou thématiques.

L'épargne longue retrouvant actuellement son attrait auprès des particuliers, la collecte des SCPI de PAREF Gestion devrait progressivement redémarrer.

Enfin, le Groupe continuera à concentrer ses efforts sur l'optimisation de son patrimoine, à l'image de l'opération de Vitry et sur la gestion locative.