

Au cours du trimestre, la Foncière PAREF a poursuivi sa politique d'arbitrage et de désendettement et continué à porter ses efforts sur la valorisation de son patrimoine immobilier et le développement de la gestion pour compte de tiers.

1 – Les actifs immobiliers et l'endettement du Groupe

1.1 Patrimoine immobilier

Les mouvements intervenus sur le patrimoine consolidé depuis le 1^{er} janvier sont les suivants :

- Dans le cadre de sa politique d'arbitrage et conformément à la promesse signée en décembre, le groupe a vendu en mars les murs de la clinique située avenue Parmentier à Paris au prix net vendeur de 14 M€ (correspondant à la valeur d'expertise au 31 décembre) dégageant une plus-value de 3,1 M€ en comptes sociaux.
- Le dernier lot détenu dans le centre commercial Bell à Jérusalem par la SCPI Interpierre (consolidée par intégration globale) a été cédé au prix de 90 K\$. La SCPI ne détient plus aujourd'hui d'actifs à l'étranger.

Paref détient au 31 mars 2011 trois immeubles sous promesse de vente : les immeubles de Rivoli et Roule dont la vente a été signée en avril au prix global de 13 M€ (correspondant à la valeur d'expertise au 31 décembre) et l'immeuble de Fontenay-le-Fleury (78) dont la vente pourrait être concrétisée en fin d'année sous réserve de la réalisation de diverses conditions suspensives (PLU, PC notamment).

Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève ainsi à fin mars 2011 à 193 M€, contre 207 M€ à fin décembre, cette baisse s'expliquant par la vente de l'immeuble de l'avenue Parmentier. Le patrimoine est valorisé sur la base des expertises à fin décembre à l'exception des parts de SCPI et OPCI qui sont revalorisées au 31 mars ; il comprend, à hauteur de 1,4 M€, les titres des SCPI Pierre 48 et Novapierre détenus par le groupe, classés au bilan IFRS en actifs financiers et à hauteur de 7,9 M€ (contre 7,4 M€ à fin décembre), les actions détenues dans l'OPCI Vivapierre, qui sont mises en équivalence, PAREF détenant 27 % du capital.

1.2 Endettement financier

Outre l'amortissement normal du capital des emprunts finançant les actifs immobiliers, les principaux mouvements depuis le 1^{er} janvier comprennent le remboursement de l'emprunt Parmentier (3 M€). La facilité de trésorerie du CIC de 3 M€ a été renouvelée au cours du trimestre (elle n'est pas utilisée au 31 mars).

L'endettement financier (y compris Interpierre) s'élève à 116 M€ au 31 mars 2011 (contre 127 M€ au 31 décembre). Le rapport entre la dette consolidée (nette de la trésorerie disponible et des comptes de trésorerie bloqués en garantie des emprunts) et la valeur des actifs immobiliers tenant compte des actifs immobiliers d'Interpierre et des parts de SCPI et d'OPCI (« le ratio « LTV »), s'établit ainsi à fin mars à 55 % (contre à 58 % à fin décembre). Ce ratio s'établit à 53 % à fin avril après cession de Rivoli-Roule.

Les emprunts bancaires du Groupe sont contractés soit à taux fixe, soit à taux variable plafonné. Au 31 mars 2011, 98% l'encours de crédit est à taux fixe ou couvert par un swap.

¹ Chiffres non audités

2. – Chiffre d'affaires des activités récurrentes au 31 mars en progression de + 13,7 %

Le chiffre d'affaires du trimestre s'élève à 7,06 M€, contre 7,11 M€ au 1^{er} trimestre 2010, mais celui-ci intégrait une vente de l'activité marchand de biens pour 0,9 M€ (Lisieux). Les activités récurrentes, hors marchand de biens, progressent de 13,7 %.

Chiffre d'affaires (en K€)	1^{er} trim 2011	1^{er} trim 2010	Variation %	Rappel 31 déc 2010
Loyers et charges récupérées	5 482	5 481	0,0%	22 969
dont habitation	781	754	3,6%	3 159
dont commercial	4 701	4 727	-0,6%	19 810
Commissions de gestion	1 577	729	116,3%	4 140
Total activités récurrentes	7 059	6 210	13,7%	27 109
Ventes marchand de biens	0	900	ns	946
Chiffre d'affaires consolidé IFRS	7 059	7 110	-0,7%	28 055

2.1 - Stabilité des loyers grâce à l'intégration d'Interpierre

Les loyers et charges récupérées du 1^{er} trimestre s'élèvent à 5,5 M€, inchangés par rapport à la même période de l'an dernier. Toutefois, les chiffres du 1^{er} trimestre 2010 n'intégraient pas la SCPI Interpierre, dont le patrimoine comportait alors 6 immeubles (représentant des loyers trimestriels hors charges de 0,2 M€).

La baisse des loyers à périmètre comparable s'établit – 3,5 %.

Le taux d'occupation financier est en légère baisse depuis le début de l'année à 89 % (contre 90 % au 31 décembre, en raison de départs de locataires d'Interpierre à Lognes et Vitry).

2.2 –Forte hausse des souscriptions de SCPI

Les commissions de l'activité gestion pour compte de tiers du trimestre s'élèvent à 1,6 M€, ce qui représente plus du double de celles de la même période de 2010.

Cette performance s'explique notamment par la forte hausse des commissions brutes de souscription de SCPI, qui représentent 1,0 M€ et notamment de Novapierre (SCPI de murs de magasin). Peref Gestion bénéficie d'un contexte très favorable à la collecte de capitaux pour la pierre papier et tire profit de son positionnement avec sa gamme complète de SCPI en habitation (Pierre 48), commerces (Novapierre) et bureaux/locaux d'activité (Interpierre). Les commissions récurrentes de gestion d'OPCI progressent également grâce à Vivapierre (villages de vacances) qui a réalisé un important programme de travaux l'an dernier.

Au 31 mars, les actifs gérés par PAREF GESTION (incluant ceux du groupe Peref) s'élèvent à 681M€ (contre 659 M€ au 31 décembre et 641 M€ il y a un an). Sur ce total, les actifs gérés pour le compte des SCPI (incluant Interpierre) s'élèvent à 321 M€ et ceux des OPCI représentent 148 M€. La capitalisation de la SCPI Novapierre a progressé de 13 % depuis le 1er janvier à 85 M€, celle de Pierre 48 et d'Interpierre progressant de 4 et 3 % respectivement.

Les actifs gérés par PAREF GESTION (incluant ceux gérés pour le compte du Groupe) s'analysent comme suit au 31 mars 2011 :

ACTIFS GERES PAR LE GROUPE PAREF

Capitaux gérés	31/03/2011		31/12/2010		Variation	
	m2	K€	m2	K€	m2	K€
Groupe Paref (1)	247 401	206 988	247 401	206 988	0%	0%
Interpierre	47 702	16 461	47 779	16 028	0%	3%
Novapierre 1	25 237	85 399	22 685	75 341	11%	13%
Pierre 48	52 236	219 541	52 660	211 775	-1%	4%
Total SCPI (2)	125 175	321 400	123 124	303 144	2%	6%
Vivapierre (1)	53 833	116 500	53 833	115 375	0%	1%
Naos (1)	5 982	31 500	5 982	28 550	0%	10%
Total OPCI	59 815	148 000	59 815	143 925	0%	3%
Tiers	16 593	20 817	16 593	20 917	0%	0%
Usufruits comptés 2 fois (3)	-16 661		-16 661			
Interpierre (4)	-47 779	-16 461	-47 779	-16 028		
Total général	384 544	680 744	382 493	658 947	1%	3%

(1) valeur d'expertise des actifs au 31 décembre

(2) capitalisation au 31 mars 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).

(4) valorisation décomptée à la fois dans Groupe PAREF (chiffres consolidés) et par la SCPI

3 – Capital

L'Autorité des marchés financiers (AMF) a informé PAREF début mars que l'actionnaire de référence de la société, la famille Lévy-Lambert (qui détient 31,6 % du capital et 39,4 % des droits de vote), devait se mettre en conformité avec les nouvelles règles d'OPA avant le 1er février 2012, à savoir revenir en deçà des 30 % ou déposer un projet d'OPA auprès de l'AMF. L'AMF avait précisé que le bénéfice du maintien du seuil du tiers comme seuil déclencheur de l'offre obligatoire était réservé aux seules personnes qui détenaient déjà entre 30% et le tiers au 1er janvier 2010.

La détention en capital de la famille Lévy-Lambert avait été portée entre 30% et le tiers entre le 1er janvier 2010 et le 1er février 2011, mais de façon passive par suite d'une réduction de capital. La famille Lévy-Lambert a informé la société qu'elle avait demandé une dérogation à l'AMF.

4 – Projet d'acquisition de la société Watford

PAREF a émis une offre ferme d'acquisition au prix de 0,6 M€ de la société Watford Eurl qui a pour unique objet la détention via sa filiale à 100 % la Sarl Watford II, d'un terrain à bâtir situé à Nanterre (92) bénéficiant d'un permis de construire de 11.000 m² de bureaux purgé de tout recours. Les dettes de la société se montent à 7,5 M€. La signature de cette acquisition reste soumise au bon achèvement des procédures de « due diligence » en cours.

5 – Perspectives

Les arbitrages réalisés sur la période, auxquels s'ajoute l'augmentation de capital de 4,6 M€ d'octobre dernier permettent de renforcer la situation financière du groupe PAREF et faciliter le développement de la gestion pour compte de tiers.

Les changements de gouvernance annoncés le 11 avril et qui prendront effet après l'assemblée générale du 11 mai permettront d'accélérer le développement du groupe.

Avec une équipe de direction renforcée et rajeunie, le Groupe PAREF poursuivra sa stratégie de croissance qui repose, d'une part, sur le développement de son portefeuille d'actifs avec un effet de levier modéré, principalement par investissement indirect via des participations minoritaires dans les OPCI lancés par PAREF Gestion et d'autre part, sur le développement de la gestion pour compte de tiers.

Le développement de nouveaux OPCI institutionnels, dédiés ou thématiques, à la suite de Vivapierre, Polypierre et Naos, devrait s'accélérer avec la fin programmée de certains avantages fiscaux.

Paref pourra bénéficier également du potentiel important que recèle l'activité gestion de SCPI. Avec sa gamme complète de SCPI en habitation (Pierre 48), commerces (Novapierre 1) et bureaux (Interpierre), Paref Gestion sera à même de capter le fort intérêt des épargnants pour la pierre papier.

La politique d'arbitrage sera poursuivie à raison d'une à deux cessions par an d'actifs arrivés à maturité ou inadaptés.

Enfin Paref poursuivra sa politique de renforcement des fonds propres, notamment par des augmentations de capital par apport en nature selon les opportunités qui se présenteront.