



## **Rapport trimestriel d'activité**

**3<sup>ème</sup> trimestre 2011**

Au 30 septembre 2011, PAREF enregistre un chiffre d'affaires consolidé en croissance de 12,8% à 22,66 M€.

Alors que les revenus locatifs sur 9 mois ont diminué de 3,3% à données comparables essentiellement sous l'effet de la renégociation de certains baux, l'activité de gestion pour compte de tiers a connu une progression particulièrement soutenue au cours du troisième trimestre 2011.

### **1- Les actifs immobiliers et l'endettement financier du groupe**

#### **1.1 Patrimoine immobilier**

Le patrimoine immobilier du groupe s'élève à 183,6 M€ (incluant les SCPI et OPCI gérés par le groupe pour 9,0 M€) au 30 septembre 2011 contre 176 M€ au 30 juin 2011. Cette variation s'explique principalement par l'acquisition de la société Watford.

En effet, comme indiqué à l'occasion de la publication des comptes semestriels, le groupe PAREF a fait l'acquisition en juillet 2011 de 100% des titres de la société Watford qui porte un terrain à bâtir situé à Nanterre bénéficiant d'un permis de construire de 11.000 m<sup>2</sup> purgé de tout recours, en vue d'une opération de développement.

Il convient par ailleurs de noter que :

- l'immeuble des Ulis devrait, comme cela a déjà été annoncé, être cédé pour 3 M€ d'ici la fin de l'exercice 2011,
- deux importantes conditions suspensives ont été récemment levées concernant le processus de vente de l'immeuble de Fontenay le Fleury. La vente devrait pouvoir être réalisée au début de l'exercice 2012.

Il n'y a pas eu d'autres mouvements sur le patrimoine du groupe, qui poursuit son programme d'arbitrage en ciblant prioritairement les actifs arrivés à maturité ou devenus inadaptés.

#### **1.2 Endettement financier**

Le groupe a poursuivi son désendettement au cours du trimestre par le biais de l'amortissement normal du capital des emprunts finançant les immeubles de placement ; au 30 septembre 2011, l'endettement financier consolidé s'élève à 105,6 M€ contre 107,8 M€ au 30 juin 2011 et 126,7 M€ au 31 décembre 2010.

La trésorerie disponible au 30 septembre 2011 s'élève à 4 M€ sans compter les comptes de banques bloqués classés en immobilisations financières à 2,3 M€. Compte tenu de ces éléments, l'endettement financier net consolidé au 30 septembre 2011 représente 99,3 M€. La société dispose par ailleurs de lignes de trésorerie non utilisées (5,7 M€).

Le ratio LTV ((endettement financier consolidé – trésorerie – comptes banques bloqués) / patrimoine immobilier) au 30 septembre 2011 ressort à 54,1% contre 58% au 31 décembre 2010.

L'importante diminution de la dette depuis le 31 décembre 2010 est principalement due au remboursement anticipé d'emprunts résultant des cessions d'actifs réalisées au cours du premier semestre de l'exercice 2011 (-14,8 M€ de désendettement à ce titre).

Les emprunts bancaires du groupe sont contractés soit à taux fixe, soit à taux variable. Au 30 septembre 2011, la quasi-totalité de l'encours de crédit hypothécaire est à taux fixe ou couvert par un swap.

## **2. Hausse de 18% du chiffre d'affaires des activités récurrentes au 30 septembre 2011 (hors marchand de biens)**

| <b>Chiffre d'affaires (en K€)</b>        | <b>3ème trim<br/>2011</b> | <b>30 sept 2011<br/>(9 mois)</b> | <b>30 sept 2010<br/>(9 mois)</b> | <b>Variation %</b> |
|--|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| <b>Loyers et charges récupérées</b>      | 5 035                     | 15 742                           | 16 799                           | -6,3%              |
| dont habitation                          | 779                       | 2 342                            | 2 348                            | -0,3%              |
| dont commercial                          | 4 256                     | 13 400                           | 14 451                           | -7,3%              |
| <b>Commissions de gestion</b>            | 3 310                     | 6 918                            | 2 411                            | 186,9%             |
| <b>Total activités récurrentes</b>       | <b>8 345</b>              | <b>22 660</b>                    | <b>19 210</b>                    | <b>18,0%</b>       |
| Ventes marchand de biens                 | 0                         | 0                                | 900                              | ns                 |
| <b>Chiffre d'affaires consolidé IFRS</b> | <b>8 345</b>              | <b>22 660</b>                    | <b>20 110</b>                    | <b>12,7%</b>       |

### **2.1 Revenus locatifs :**

Les loyers (et charges récupérées) du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 s'élèvent à 5,04 M€, en baisse de -11,2% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010 en raison principalement des arbitrages intervenus en 2011. Sur 9 mois, les loyers reculent de 6,3% à 15,74 M€.

Les variations liées aux évolutions de périmètre représentent -0,52 M€ et s'expliquent en effet par :

- les cessions d'actifs intervenues au premier semestre 2011 (Clinique Parmentier et immeubles Roule Rivoli) qui représentent une baisse de loyers de -0,86 M€,
- une hausse des loyers (et charges récupérées) de +0,34 M€ résultant de l'apport à la SCPI Interpierre ayant pris effet au 1<sup>er</sup> juillet 2010.

A périmètre constant, la baisse des loyers (et charges récupérées) sur 9 mois est de -3,3%.

La baisse des loyers et charges hors variations de périmètre s'établit à -0,54 M€. Elle s'explique pour l'essentiel par la renégociation de certains baux (Pantin et Bondoufle) et la libération de petites surfaces.

Le taux d'occupation au 30 septembre 2011 remonte légèrement à 90% par rapport au 30 juin 2011 (89%) sous l'effet notamment de la relocation partielle de l'immeuble de la Houssaye en Brie.

Concernant les informations relatives aux relocations et aux départs de locataires :

- L'immeuble de la Houssaye en Brie a été reloué partiellement en août 2011 sur une base annuelle de 206 K€ HT dans le cadre d'un bail précaire. Précisons que deux cellules de l'immeuble de Bondy ont très récemment été relouées (avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2011)
- Comme cela avait déjà été indiqué, le locataire de l'immeuble de Cauffry a donné son congé à effet du 31 octobre 2011 (loyer 332 K€ HT par an pour 10.800 m<sup>2</sup>). Ce même locataire a finalement signé un nouveau bail (surface de 2.800 m<sup>2</sup>) avec effet du 1<sup>er</sup> novembre 2011 pour un loyer annuel de 92 K€ HT. Un autre locataire devrait d'ici peu louer une cellule de 1.200 m<sup>2</sup>. Le locataire de l'immeuble Berger (France Telecom) a par ailleurs adressé son congé qui prendra effet fin mars 2012. Une commercialisation active est actuellement en cours concernant cet immeuble très bien positionné à la sortie du Forum des Halles.

## **2.2 Gestion pour compte de tiers :**

Au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2011, les commissions de gestion (commissions de gestion récurrentes plus commissions de souscription) enregistrent une forte hausse à 6,92 M€ contre 2,41 M€ en 2010 sur 9 mois. Les commissions du seul troisième trimestre ont représenté 3,31 M€, ce qui traduit l'accélération de la collecte de capitaux réalisée par les SCPI gérées par PAREF GESTION. La collecte a représenté plus de 70 M€ sur les 9 premiers mois de l'exercice 2011 contre 31,3 M€ sur l'ensemble de l'exercice 2010, hors apport Interpierre.

Les SCPI Novapierre (murs de magasins) et Pierre 48 (immobilier d'habitation à Paris et en région parisienne) ont respectivement drainé 45,76 M€ et 23,61 M€ sur les 9 premiers mois de l'exercice 2011. Elles ont généré respectivement 3,61 M€ (contre 0,49 M€ sur les 9 premiers mois de 2010) et 1,58 M€ (contre 0,29 M€ sur les 9 premiers mois de 2010) de commissions de souscription sur cette période. La SCPI Interpierre (bureaux et locaux d'activité) qui est consolidée par intégration globale, a collecté un peu plus d'1 M€ au 30 septembre 2011. Il est à noter que les rétrocessions sur commissions de souscription ont représenté 2,67 M€ sur les 9 premiers mois de l'exercice 2011.

Les commissions récurrentes des SCPI (hors Interpierre intégrée globalement) représentent 1,27 M€, en hausse de 8,8% par rapport au 30 septembre 2010. Cette hausse devrait se poursuivre au fur et à mesure des investissements qui seront réalisés au cours des prochains mois.

La gestion des OPCI (Vivapierre, Naos) a permis d'enregistrer 0,4 M€ de commissions sur encours. L'OPCI Polypierre a par ailleurs réalisé un investissement de 0,4 M€ en parts de SCPI, en attendant de pouvoir réaliser des investissements plus significatifs.

Les actifs gérés par PAREF GESTION (incluant ceux gérés pour le compte du groupe) progressent à 711 M€ au 30 septembre 2011 contre 650 M€ au 31 décembre 2010, sous l'effet de la collecte des SCPI réalisée sur les 9 premiers de l'exercice en cours et de l'acquisition de la société Watford.

## ACTIFS GERES PAR LE GROUPE PAREF

| Capitaux gérés               | 30/09/2011     |                | 31/12/2010     |                | Variation   |             |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|-------------|
|                              | m2             | K€ (1)         | m2             | K€             | m2          | K€          |
| <b>Groupe PAREF</b>          | <b>242 188</b> | <b>174 562</b> | <b>247 401</b> | <b>197 995</b> | <b>-2%</b>  | <b>-12%</b> |
| Interpierre                  | 47 702         | 17 775         | 47 779         | 16 028         | 0%          | 11%         |
| Novapierre 1                 | 27 126         | 123 197        | 22 685         | 75 341         | 20%         | 64%         |
| Pierre 48                    | 52 329         | 246 039        | 52 660         | 211 775        | -1%         | 16%         |
| <b>Total SCPI (2)</b>        | <b>127 157</b> | <b>387 011</b> | <b>123 124</b> | <b>303 144</b> | <b>3%</b>   | <b>28%</b>  |
| Vivapierre                   | 53 833         | 115 600        | 53 833         | 115 375        | 0%          | 0%          |
| Naos                         | 5 982          | 41 075         | 5 982          | 28 550         | 0%          | 44%         |
| <b>Total OPCI</b>            | <b>59 815</b>  | <b>156 675</b> | <b>59 815</b>  | <b>143 925</b> | <b>0%</b>   | <b>9%</b>   |
| <b>Tiers</b>                 | <b>5 593</b>   | <b>10 638</b>  | <b>16 593</b>  | <b>20 917</b>  | <b>-66%</b> | <b>-49%</b> |
| Usufruits comptés 2 fois (3) | -16 661        |                | -16 661        |                | 0%          |             |
| Interpierre (4)              | -47 702        | -17 775        | -47 779        | -16 028        | 0%          | 11%         |
| <b>Total général</b>         | <b>370 390</b> | <b>711 112</b> | <b>382 493</b> | <b>649 954</b> | <b>-3%</b>  | <b>9%</b>   |

(1) valeur d'expertise des actifs au 30 juin 2011 (à l'exception de Vivapierre)

(2) capitalisation au 30 sept 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 Interpierre

### 3. Perspectives :

- Concernant la SIIC PAREF :
  - Le groupe entend poursuivre sa politique d'arbitrages dans les mois à venir en ciblant les actifs devenus inadaptés ou matures et axe ses efforts sur la valorisation des autres actifs.
  - Il poursuit son action en vue du lancement de l'opération de développement consécutive à l'acquisition de la société Watford (terrain à bâtir situé à Nanterre).
  
- Développement de la gestion pour compte de tiers:
  - Les équipes de PAREF GESTION sont pleinement mobilisées par le développement des SCPI sous gestion.
  - Un OPCI dédié est actuellement en cours d'agrément.
  - PAREF GESTION prépare le lancement de nouveaux véhicules dédiés dont l'un en relation avec l'immobilier résidentiel.