

Au cours des 9 premiers mois, 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

Le groupe a poursuivi sa politique d'arbitrage concernant les actifs matures ou inadaptés pour profiter des opportunités de marché.

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

- Le 11 janvier 2012, une promesse de vente a été signée sur l'immeuble de Gentilly pour 5,45 M€. Il s'agit d'une promesse assortie notamment d'une condition suspensive d'obtention de permis de construire purgé de tous recours.
- Le 5 février 2012, une acquisition de droit au bail emphytéotique a été signée avec France Télécom, pour l'euro symbolique, sur un lot de volume situé rue Berger à Paris, adjacent aux 2 lots dont PAREF est déjà propriétaire. L'intégralité des 3 lots a été cédé en mai 2012 au prix de 9,97 M€ net vendeur.
- Le 15 mars 2012, GA Promotion est entré au capital de la société Watford à hauteur de 50%, aux côtés de PAREF qui conserve 50% des parts. Dans le cadre de cette cession, la société Watford a signé un marché de travaux avec GA Entreprise en vue de lancer le chantier de construction de l'immeuble « le GAÏA » (cf. ci-après).
- Le 11 juillet 2012, une promesse de vente a été signée sur l'immeuble de Rueil – Malmaison, pour 3,3 M€, sous condition suspensive d'obtention de PC purgé. L'acquéreur versera une indemnité d'inoccupation de 15 K€/mois à compter du départ de La Poste, jusqu'au 1er juin 2013, date prévue de signature de l'acte authentique.
- Le 20 septembre 2012, une vente a été signée sur un plateau de bureaux de l'immeuble de Clichy / Pouchet, d'une surface de 398 m² pour 0,5 M€.

La valeur du patrimoine immobilier du Groupe, sur la base des valeurs d'expertises des immeubles au 30 juin 2012, s'élève à fin septembre 2012 à 165 M€, contre 179 M€ à fin décembre. Ce chiffre comprend les parts de SCPI et OPCI pour un montant de 10,2 M€ (valorisées sur la base de la valeur des parts au 30 septembre).

La baisse de la valeur du patrimoine s'explique principalement par la cession de 50% des titres de la société Watford à GA Promotion et celle de l'immeuble de Paris-Berger, décrites ci-avant.

PAREF et GA Promotion ont par ailleurs lancé le chantier de construction du « Gaïa » à Nanterre au cours du 2^{ème} trimestre. Un permis de construire modificatif a été déposé durant l'été, sans incidence sur le délai de

¹ Chiffres non audités

construction de l'immeuble, dont la livraison est prévue pour la fin de l'été 2013. Le projet a reçu la certification HQE® NF Bâtiments Tertiaires - Phase Programme sous le n° NF380/12/920.

1.2 Endettement financier

Le montant total des dettes financières du groupe s'élève à 85,2 M€ au 30 septembre contre 87,7 M€ au 30 juin 2012 et 102,1 M€ au 31 décembre 2011. La variation de 2,5 M€ par rapport au 30 juin 2012 correspond à l'amortissement des emprunts pour 2,0 M€ et au remboursement d'une dette à court terme pour 0,5 M€.

Compte tenu des comptes bancaires bloqués de 2,7 M€ et d'une trésorerie positive de 16,8 M€, l'endettement net ressort à 67,6 M€.

Le ratio LTV, net de trésorerie et des comptes bloqués, calculés sur la base des comptes IFRS ressort à 40%, en baisse par rapport à fin juin (41%).

La société Watford (détenue à 50/50 par Peref et GA Promotion), qui est mise en équivalence, a signé en avril un crédit bancaire de 19 M€ en vue de démarrer la construction de l'immeuble « le Gaïa ». Le montant des tirages effectués au 30 septembre s'élève à 0,8 M€. Le ratio LTV après prise en compte de la quote-part de Peref dans le financement de Watford s'élève à 40%, identique à celui calculé en base IFRS.

2. – Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2012 s'élève à 5,5 M€, contre 8,3 M€ pour la même période en 2011. La baisse s'explique par les cessions d'actifs réalisées en 2011/2012 et la diminution de la collecte des SCPI au regard d'un 3^{ème} trimestre 2011 qui était exceptionnel.

Sur les 9 premiers mois de l'exercice 2012, le chiffre d'affaires s'élève à 18,2 M€, en baisse de 19,5% par rapport aux 9 premiers mois de 2011

| Chiffre d'affaires (en M€) | 3ème trimestre 2012 | 3ème trimestre 2011 | 30 sept 2012 (9mois) | 30 sept 2011 (9mois) | Variation % |
|--|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Loyers | 3,4 | 4,3 | 11,0 | 13,0 | -15,4% |
| Charges récupérées | 0,9 | 0,8 | 2,6 | 2,7 | -2,5% |
| Total | 4,3 | 5,0 | 13,7 | 15,7 | -13,1% |
| dont habitation | 0,5 | 0,8 | 2,0 | 2,3 | -14,7% |
| dont commercial | 3,8 | 4,3 | 11,7 | 13,4 | -12,9% |
| Commissions de gestion | 1,2 | 3,3 | 4,6 | 6,9 | -34,0% |
| Chiffre d'affaires consolidé IFRS | 5,5 | 8,3 | 18,2 | 22,7 | -19,5% |

2.1 - Baisse des loyers à la suite des arbitrages réalisés en 2011 et en 2012

- Les loyers et charges récupérées s'élèvent à 13,7 M€ en recul de 13,1%. Cette variation est principalement liée aux arbitrages intervenus en 2011 et 2012. A périmètre comparable, les loyers baissent de 1,6%. Les variations s'expliquent par :
 - Les cessions d'immeubles intervenues en 2011 et 2012, qui ont un impact de -1,4 M€ (immeubles Roule, Rivoli, Les Ulis et Parmentier vendus en 2011 et Berger vendu au 1^{er} semestre 2012),
 - L'arrivée à échéance des usufruitiers des immeubles Bastille, Saint Antoine, Maurice de Fontenay et Lafayette à hauteur de -0,4 M€
 - Les renégociations de loyers, à hauteur de -0,4 M€ (Immeubles de Vaux le Pénil, Bondoufle et de Croissy Beaubourg, notamment), qui se sont accompagnées d'allongement de la durée des baux,
 - Les indexations, à hauteur de +0,3 M€ et divers régularisations de charges (-0,1 M€)

- Le taux d'occupation à fin juin septembre s'établit à 91%, à comparer à 88% à fin juin, en nette amélioration. Retraité des biens sous promesse (Fontenay, Gentilly, et Rueil Malmaison), il s'élève à 95%. Toutefois, il convient de signaler que l'actif de Saint Maurice sera libéré à compter du 31 décembre 2012.
- L'amélioration du patrimoine et de son état locatif s'est poursuivie. Après avoir signé 15 nouveaux baux commerciaux au cours du 1^{er} semestre, la SIIC PAREF et la SCPI Interpierre ont enregistré 4 nouvelles prises à bail au cours du 3^{ème} trimestre. A cet égard, le site de La Houssaye est maintenant occupé à 100% dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes.

2.2 – Gestion pour compte de tiers : réduction de la collecte des SCPI, mais augmentation des commissions de gestion récurrentes

Les commissions de gestion récurrentes des SCPI (commissions sur encours), progressent de plus de 14 % à 1,4 M€ sous l'effet de la croissance des actifs gérés (622 M€ au 30 septembre 2012, contre 576 M€ au 31 décembre dernier : cf. ci-dessous).

Au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2012, les SCPI gérées par PAREF GESTION (Pierre 48, Novapierre et Interpierre) ont collecté près de 37 M€ (contre 70 M€ à la même période en 2011 dont 35 M€ sur le seul 3^{ème} trimestre 2011, chiffre record). La collecte est cependant supérieure à 2010 sur la même période (37 M€ contre 31 M€) et à celle des années antérieures.

Les commissions de souscription (hors Interpierre qui est consolidée) représentent ainsi 2,4 M€ (contre 5,2 M€ pour la même période de 2011).

Les commissions de gestion des OPCI (Vivapierre et Naos, hors Polypierre qui est consolidé) s'élèvent à 0,6 M€ (contre 0,4 M€ au 30 septembre 2011).

Le transfert de l'OPCI Naos à la nouvelle société de gestion est effectif depuis le 15 octobre 2012. Les commissions de gestion récurrentes liées à Naos ont représenté 0,1 M€ en 2011.

Rappelons que Paref Gestion a été choisie par la SCPI Capiforce Pierre comme société de gestion lors de sa dernière Assemblée Générale annuelle, en remplacement du gestionnaire antérieur. Le processus de transfert de la SCPI Capiforce dont le mandat prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2013 est en cours. Ce transfert permettra d'augmenter les encours gérés d'environ 50 M€ et les commissions récurrentes d'environ 0,3 M€ par an.

Les actifs gérés au 30 septembre 2012 se présentent comme suit :

ACTIFS GERES PAR LE GROUPE PAREF

| Capitaux gérés | 30/09/2012 | | 31/12/2011 | | Variation | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|------------|
| | m2 | K€ | m2 | K€ | m2 | K€ |
| Groupe Paref (1) | 230 787 | 154 917 | 233 967 | 169 368 | -1% | -9% |
| Interpierre | 47 779 | 23 442 | 47 779 | 19 669 | 0% | 19% |
| Novapierre 1 | 48 254 | 142 492 | 35 859 | 130 798 | 35% | 9% |
| Pierre 48 | 52 668 | 278 117 | 52 660 | 258 043 | 0% | 8% |
| Total SCPI (2) | 148 701 | 444 051 | 136 298 | 408 510 | 9% | 9% |
| Vivapierre (1) | 53 833 | 118 500 | 53 833 | 116 975 | 0% | 1% |
| Naos (1) | 5 982 | 40 100 | 5 982 | 40 000 | 0% | 0% |
| Total OPCI | 59 815 | 158 600 | 59 815 | 156 975 | 0% | 1% |
| Tiers | 11 069 | 19 096 | 5 593 | 10 768 | 98% | 77% |
| Usufruits comptés 2 fois (3) | -8 915 | | -16 661 | | | |
| Interpierre (4) | -47 779 | -23 442 | -47 779 | -19 669 | | |
| Total général | 393 678 | 753 222 | 371 233 | 725 952 | 6% | 4% |
| dont Gestion pour compte de tiers : | 219 585 | 621 747 | 201 706 | 576 253 | 9% | 8% |

(1) valeur d'expertise des actifs au 30 juin 2012 (à l'exception des OPCI)

(2) capitalisation au 30 sept calculée sur le 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

4 – Perspectives

L'augmentation de capital réalisée en juin dernier va permettre de reprendre l'investissement via des participations minoritaires dans les OPCI lancés par PAREF Gestion, comme précédemment annoncé. Le groupe recherchera par ailleurs des opportunités de création d'OPCI RFA en tant que simple prestataire.

Le marché des SCPI, qui est très porteur, offre également de belles opportunités compte tenu de la présence historique de PAREF dans ce domaine. La gamme complète de PAREF Gestion (logements avec la SCPI de plus-values Pierre 48, murs de magasins avec la SCPI de rendement Novapierre et bureaux/locaux d'activité avec Interpierre) permet de répondre à la forte demande des particuliers, qui devrait être durable au regard de la situation des marchés financiers.

Novapierre, qui a réalisé des investissements pour 19,6 M€ au cours du 3^{ème} trimestre (et de 26,6 M€ sur les 9 premiers mois de l'année) va notamment pouvoir reprendre le chemin du développement. Par ailleurs, Pierre 48 a réalisé une excellente performance sur l'année et demeure extrêmement attractive dans le contexte fiscal actuel. Enfin, Interpierre a annoncé reprendre prochainement ses investissements.

Le transfert de la gestion de la SCPI Capiforce à PAREF Gestion est en cours, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2013, ce qui permettra d'augmenter la taille des actifs gérés et d'élargir la base de clientèle.

Enfin, l'investissement dans l'immeuble « le Gaïa » permet de faire monter en gamme le patrimoine détenu. Une politique active d'arbitrage visant les actifs matures ou inadaptés sera poursuivie en vue de réorienter le portefeuille d'actifs vers des immeubles de bureaux conformes aux nouvelles normes environnementales et de réaliser des opérations à forte valeur ajoutée à l'image du « Gaïa ».

*Les titres PAREF sont cotés sur Euronext Paris (compartiment C) depuis décembre 2005
Code ISIN : FR00110263202 - Code Mnémo : PAR*



Alain PERROLLAZ
Président du Directoire

Olivier DELISLE
Membre du Directoire

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