

La SIIC PAREF, société foncière spécialisée dans l'investissement immobilier et la gestion pour compte de tiers, annonce un chiffre d'affaires trimestriel de 5,7 M€ (contre 6,7 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2012).

## **1 – Les actifs immobiliers et l'endettement du Groupe**

### **1.1 Patrimoine immobilier**

Les événements intervenus sur le patrimoine consolidé depuis le 1<sup>er</sup> janvier sont les suivants :

- Le 7 mars 2013, la SCPI Interpierre a signé une promesse d'acquisition pour 3,35 M€, portant sur un immeuble d'activités construit en 2006, situé dans le Sud de l'Ile-de-France. Cet immeuble est loué par bail ferme de 9 ans, dont 8 ans restant à courir. L'acte authentique devrait être signé au plus tard courant Juin.
- Le permis de construire déposé par le bénéficiaire de la promesse de l'ancienne clinique de Gentilly a fait l'objet d'un recours en date du 22 janvier 2013. Des négociations sont en cours. Le processus de vente devrait donc être retardé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013.
- Le locataire principal de La Courneuve disposait d'une option d'achat de l'ensemble du site, exerçable entre le 1er octobre 2012 et le 31 mars 2013 au prix de 14 M€. L'option prévoit que le prix est partiellement indexé sur l'ICC et qu'il est augmenté du coût des travaux de grosses réparations supporté par le propriétaire depuis la signature du bail. Le locataire a adressé une offre en date du 19 mars. La promesse de vente devrait être signée rapidement.

Hormis la poursuite de la construction de l'immeuble Le Gaïa à Nanterre (2,5 M€ au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 pour la quote-part détenue par Paref), il n'y a eu aucune acquisition ni cession au cours de la période sur le patrimoine immobilier du groupe dont la valeur au 31 décembre 2012 s'élevait à 163 M€, sur la base des valeurs d'expertise au 31 décembre 2012 augmentées des investissements sur Le Gaïa et minorées de l'amortissement des usufruits temporaires.

### **1.2 Endettement financier**

Le montant total des dettes financières du groupe s'élève à 81,6 M€ au 31 mars 2013 contre 83,6 M€ au 31 décembre 2012. La variation de 2,0 M€ correspond à l'amortissement des emprunts.

Compte tenu des comptes bancaires bloqués de 3,1 M€ et d'une trésorerie positive de 8,4 M€, l'endettement net consolidé ressort à 70,1 M€.

Le ratio LTV (endettement net sur valeur du patrimoine immobilier) incluant la quote-part de l'immeuble Le Gaïa détenu par Wep Watford, mise en équivalence, ressort à 40% contre 42% à fin décembre.

---

<sup>1</sup> Chiffres non audités

## **2. – Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre : 5,7 M€ (en baisse de 15 %)**

Chiffre d'affaires (en M€)	1er trimestre 2013	1er trimestre 2012	variation	rappel 31 déc 2012
Loyers et charges récupérées	4,3	4,8	-10,8%	18,1
dont habitation	0,5	0,8	-40,3%	2,5
dont commercial	3,9	4,1	-5,0%	15,7
Commissions de gestion	1,4	1,8	-25,3%	6,1
Chiffre d'affaires consolidé IFRS	5,7	6,7	-14,8%	24,2

### **2.1 - Baisse des loyers à la suite des arbitrages réalisés en 2012**

Les loyers (et charges récupérées) du 1er trimestre 2013 s'établissent à 4,3 M€ contre 4,8 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, soit une baisse de 0,5 M€, due pour 0,3 M€ à l'échéance en 2012 de certains usufruits temporaires (portant sur des immeubles d'habitation) et pour 0,2 M€ aux loyers de l'actif Berger cédé à la fin du 1er trimestre 2012.

A périmètre comparable (hors vente 2012 et hors fin d'usufruits), l'évolution des loyers est donc stable.

Le taux d'occupation à fin mars s'établit à 88% (contre 91 % à fin décembre).

La variation du taux d'occupation s'explique principalement par le départ, déjà annoncé, du locataire de Saint Maurice et par l'arrêt de l'activité du locataire de l'immeuble de Vaux-Le Pénil. Un jugement du tribunal de commerce d'Evry du 14 janvier 2013 a en effet prononcé la mise en liquidation judiciaire de la société Atryos, locataire de Vaux le Pénil. Une société s'est d'ores et déjà manifestée pour prendre à bail les locaux. Les créances sur Atryos sont entièrement provisionnées.

Par ailleurs, le locataire de La Houssaye Tem IdF qui avait signé un bail dérogatoire en 2011, puis un bail de 6 ans fermes en septembre 2012 a été placé en procédure de règlement judiciaire.

### **2.2 –Baisse des souscriptions de SCPI**

Au cours du 1er trimestre 2013, les commissions de gestion (incluant les commissions de gestion sur encours et les commissions de souscription) ont représenté 1,38 M€ contre 1,85 M€ au titre du 1er trimestre 2012, étant précisé qu'à méthode de consolidation comparable <sup>(1)</sup>, les commissions du 1<sup>er</sup> trimestre 2012 se seraient élevées à 2,0 M€.

Sur le total, les commissions de souscription de SCPI s'élèvent à 0,64 M€ contre 1,16 M€ au 1er trimestre 2012 (et 1,3 M€ après retraitement). Cette baisse est liée à celle des souscriptions comparées à un premier trimestre 2012 favorable (souscriptions exceptionnelles émanant d'institutionnels).

Les commissions de gestion sur encours ont représenté 0,74 M€ contre 0,69 M€ au 1er trimestre 2012, soit une variation de + 8%. Sur ce trimestre, l'effet favorable de la hausse des encours gérés et de la reprise gestion de la SCPI Capiforce Pierre (qui représente des commissions sur encours de 0,3 M€ en base annuelle) est compensé par les commissions diverses encaissées au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 au titre de Pierre 48 (commissions sur vente d'actifs de 0,1 M€) et par le départ, déjà annoncé, de l'OPCI Naos (qui représentait des commissions sur encours de 0,1 M€ en base annuelle).

Depuis le 1er janvier 2013, Peref Gestion est la société de gestion de la SCPI Capiforce Pierre, dont les encours gérés s'élèvent à 41,4 M€.

(1) : les commissions de souscription sur Interpierre étaient précédemment éliminées en consolidation.

Les actifs gérés ou détenus par le groupe au 31 mars 2013 s'analysent comme suit :

### ACTIFS GERES PAR LE GROUPE PAREF

Capitaux gérés	31-mars-13		31-déc.-12	
	m2	K€	m2	K€
Groupe Paref (1)	230 373	163 427	230 373	161 296
Capiforce	29 913	41 373		
Interpierre	47 779	24 031	47 779	23 743
Novapierre 1	37 796	147 928	35 859	145 874
Pierre 48	52 660	287 929	52 660	281 728
Total SCPI (2)	168 148	501 261	136 298	451 345
Vivapierre (3)	53 833	118 500	53 833	118 500
Total OPCI	53 833	118 500	53 833	118 500
Tiers	11 069	25 359	11 069	22 904
Usufruits (4) & Watford (5) comptés 2 fois	-14 391	-11 923	-14 391	-9 468
Interpierre (5)	-47 779	-24 031	-47 779	-23 743
<b>Total général</b>	<b>401 253</b>	<b>772 592</b>	<b>369 403</b>	<b>720 834</b>
dont Gestion pour compte de tiers :	233 050	645 120	201 200	592 749

(1) valeur d'expertise des actifs au 31 décembre 2012 retraitées des investissements sur Le Gaïa et de l'amortissement des usufruits temporaires

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

(3) valeur d'expertise au 31 mars 2013

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

(5) valorisation décomptée à la fois dans Groupe Paref (chiffres consolidés) et par Interpierre ou Watford

### **3 – Perspectives**

Le groupe PAREF, fort de l'amélioration de sa situation financière et du désendettement réalisé depuis 2 ans, est mobilisé autour de 3 objectifs principaux :

- Reprise des investissements, grâce notamment aux capitaux levés lors de la dernière augmentation de capital (7,4 M€) et aux liquidités dégagées par la politique d'arbitrage, qui sera poursuivie.
- Montée en gamme du portefeuille d'actifs, en recherchant des investissements dans des immeubles à haute qualité environnementale, à l'image de l'opération « le Gaïa » à Nanterre.
- Développement de l'activité de gestion pour compte de tiers, et notamment de l'offre de Paref Gestion en matière de SCPI. A l'offre existante, à savoir Novapierre (murs de magasins), Pierre 48 (immobilier d'habitation à Paris et en région parisienne) et Interpierre (bureaux et locaux d'activité) s'est ajoutée depuis le 1er janvier, Capiforce Pierre (SCPI diversifiée).

Le groupe recherchera par ailleurs des opportunités de création d'OPCI à règles de fonctionnement allégées (destinés aux institutionnels) aussi bien dans le cadre de sa politique d'investissements indirects, qu'en simple prestataire dans le cadre de partenariats.