



Rapport trimestriel d'activité ⁽¹⁾

3^{ème} trimestre 2013

14 novembre 2013

La SIIC PAREF, société foncière spécialisée dans l'investissement immobilier et la gestion pour compte de tiers, annonce un chiffre d'affaires sur les neuf premiers mois de l'année de 16,8 M€ (contre 18,2 M€ au 30 septembre 2012).

1 – Les actifs immobiliers et l'endettement du Groupe

1.1 Patrimoine immobilier

Les mouvements intervenus sur le patrimoine consolidé depuis le 30 juin sont les suivants :

- Le chantier du « Gaïa » (immeuble de bureaux HQE/BBC de 11.000 m² situé à Nanterre) a été réceptionné le 18 septembre 2013. La livraison est programmée le 18 novembre. La commercialisation est en cours. La recherche s'oriente aussi bien vers un mono locataire qu'en division (à partir de 4.000 m²).
- Le locataire principal de La Courneuve, qui disposait d'une option d'achat, a manifesté son intérêt pour l'acquisition de l'ensemble du site ; des discussions sont en cours. La vente devrait maintenant se concrétiser rapidement.

La valeur du patrimoine immobilier du Groupe, sur la base des valeurs d'expertises des immeubles au 30 juin 2013, s'élève à fin septembre 2013 à 180 M€, contre 172 M€ à fin décembre. Ce chiffre comprend les parts de SCPI et OPCI pour un montant de 12,0 M€ (valorisées sur la base de la valeur des parts au 30 septembre).

L'augmentation de valeur du patrimoine s'explique principalement par les travaux du chantier « Le Gaïa » qui représentent 8,3 M€, part du groupe.

1.2 Endettement financier

Le montant total des dettes financières du groupe s'élève à 78,1 M€ au 30 septembre 2013 contre 80,4 M€ au 30 juin 2013. La variation de 2,3 M€ correspond à l'amortissement des emprunts.

Compte tenu des comptes bancaires bloqués de 2,0 M€ et d'une trésorerie positive de 9,4 M€, l'endettement net consolidé ressort à 65,5 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 42,1% (contre 42,0% en début d'année), l'amortissement des emprunts et la vente de Rueil au cours du 1^{er} semestre compensant l'effet inverse dû aux tirages du crédit porté par Wep Watford.

¹ Montants non audités

2. – Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2013 est stable et s'élève à 5,4 M€, contre 5,5 M€ pour la même période en 2012.

Sur les 9 premiers mois de l'exercice 2013, le chiffre d'affaires s'élève à 16,8 M€, en baisse de 8,1% par rapport aux 9 premiers mois de 2012.

| Chiffre d'affaires (en M€) | 3ème trimestre 2013 | 3ème trimestre 2012 | 30/09/2013 | 30/09/2012 | variation (%) |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|------------|------------|---------------|
| Loyers et charges récupérées | 4,2 | 4,3 | 12,7 | 13,7 | -7,1% |
| dont habitation | 0,5 | 0,5 | 1,4 | 2,0 | -28,8% |
| dont commercial | 3,7 | 3,8 | 11,3 | 11,7 | -3,4% |
| Commissions de gestion | 1,2 | 1,2 | 4,1 | 4,6 | -10,9% |
| Chiffre d'affaires consolidé IFRS | 5,4 | 5,5 | 16,8 | 18,2 | -8,1% |

2.1 - Baisse des loyers à la suite des arbitrages réalisés en 2012 et en 2013 et de l'échéance de certains usufruits d'habitation

Le montant des loyers et des charges refacturées s'élève au 30 septembre 2013 à 12,7 M€ contre 13,7 M€ à la même date de l'année dernière, ce qui représente une baisse de 1 M€. Cette variation s'explique comme suit :

- Les acquisitions d'immeubles d'Interpierre à Lyon et à Combs-la-Ville ont un impact de + 0,3 M€ ;
- L'arrivée à échéance des usufruits des immeubles de Bastille, Saint Antoine, Maurice de Fontenay et Lafayette (impact de -0,5 M€) ;
- Les cessions intervenues en 2012 des immeubles de Berger, Roule, Rivoli, Les Ulis et celle de Rueil en 2013 (impact de -0,4 M€) ;
- Les renégociations de baux représentent une variation de -0,4 M€ (immeubles de Saint Maurice et de Gentilly notamment) ;
- Les Immeubles devenus vacants ont un impact de -0,3 M€ ;
- Les autres causes incluant notamment les indexations et les paliers de loyers représentent +0,3 M€.

A périmètre comparable, c'est-à-dire hors acquisitions, cessions et fin d'usufruits la baisse est de 0,4 M€.

Le taux d'occupation à fin septembre s'établit à 87%, en recul de 1% par rapport à fin juin. Retraité des biens sous promesse, ce taux s'établit à 92%.

2.2 – Gestion pour compte de tiers : augmentation des commissions de gestion récurrentes, mais baisse des commissions de souscription des SCPI

Les commissions de gestion récurrentes des SCPI (commissions sur encours) continuent leur progression à 2,2 M€ (2,1 M€ au 30 septembre 2012) sous l'effet de la croissance des actifs gérés (670 M€ au 30 septembre 2013, contre 593 M€ au 31 décembre dernier : cf. ci-dessous), dont 42 M€ dus à la reprise de Capiforce Pierre.

Au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2013, les SCPI à capital variable gérées par PAREF GESTION (Pierre 48, Novapierre 1 et Interpierre France) ont collecté 23 M€.

Les commissions de souscription (hors Interpierre France qui est consolidée) représentent ainsi 1,8 M€ (contre 2,4 M€ pour la même période de 2012).

Les commissions de gestion d'OPCI s'élèvent à 0,4 M€ (contre 0,6 M€ au 30 septembre 2012). La baisse est liée aux commissions de Naos dont le mandat s'est achevé en 2012.

Les actifs gérés au 30 septembre 2013 se présentent comme suit :

ACTIFS GERES PAR LE GROUPE PAREF

| Capitaux gérés | 30-sept.-13 | | 31-déc.-12 | | Variation | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|------------|
| | m2 | K€ | m2 | K€ | m2 | K€ |
| Groupe Paref (1) | 232 136 | 180 141 | 230 373 | 172 144 | 1% | 5% |
| Interpierre France | 52 380 | 26 406 | 47 779 | 23 743 | 10% | 11% |
| Novapierre 1 | 51 939 | 149 096 | 49 552 | 145 874 | 5% | 2% |
| Pierre 48 | 52 700 | 301 403 | 52 660 | 281 728 | 0% | 7% |
| Capiforce Pierre | 26 613 | 42 292 | | | | |
| Total SCPI (2) | 183 632 | 519 198 | 149 991 | 451 345 | 22% | 15% |
| Vivapierre (3) | 53 833 | 120 350 | 53 833 | 118 500 | 0% | 2% |
| Tiers | 11 069 | 30 713 | 11 069 | 22 904 | 0% | 34% |
| Total Gestion pour compte de tiers | 248 534 | 670 261 | 214 893 | 592 749 | 16% | 13% |
| Usufruits (4) | -14 391 | | -14 391 | | | |
| Interpierre (5) | -52 380 | -26 406 | -47 779 | -23 743 | | |
| Scpi et OPCI détenus par le groupe (5) | | -12 020 | | -10 847 | | |
| Total général | 181 763 | 811 976 | 152 723 | 730 303 | 19% | 11% |

(1) valeur d'expertise des actifs au 30 juin 2013 incluant 50% de Wep Watford et les parts de SCPI et d'OPCI détenues

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

(3) valeur d'expertise des actifs à la date de clôture

(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 la SCPI ou l'OPCI

4 – Perspectives

Au cours du quatrième trimestre, Paref devrait finaliser le programme d'arbitrage en cours (avec la vente des immeubles de Fontenay, Gentilly et La Courneuve). Le produit de ces cessions sera investi dans des projets à l'étude, en ligne avec la stratégie de Paref.

Paref Gestion continuera à développer son offre diversifiée en SCPI aujourd'hui constituée de Novapierre 1 (murs de magasins), Pierre 48 (immobilier d'habitation à Paris et en région parisienne), Interpierre France (bureaux et locaux d'activités) et Capiforce Pierre (SCPI diversifiée).

Un nouveau produit investi dans le commerce en Allemagne sera lancé au cours du quatrième trimestre, en partenariat avec un acteur expérimenté et solide, reconnu pour sa capacité à intervenir dans le cadre de cette stratégie d'investissement.

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

Lucie LARGUIER

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

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