



Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre stable à 5,4 M€

Chiffre d'affaires sur 9 mois : 16,8 M€

La SIIC PAREF, foncière à la double activité d'investissement immobilier et de gestion pour compte de tiers, annonce un chiffre d'affaires de 5,4 M€ sur le 3^{ème} trimestre 2013, 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€)	3 ^{ème} trimestre 2013	30/09/2013	30/09/2012	variation (%)	rappel 31 déc 2012
Loyers et charges récupérées	4,2	12,7	13,7	-7,1%	18,1
dont habitation	0,5	1,4	2,0	-28,8%	2,5
dont commercial	3,7	11,3	11,7	-3,4%	15,7
Commissions de gestion	1,2	4,1	4,6	-10,9%	6,1
Chiffre d'affaires consolidé IFRS	5,4	16,8	18,2	-8,1%	24,2

Activité d'investissement

Les loyers (et charges récupérées) s'établissent à 12,7 M€ pour les 9 premiers mois de 2013 contre 13,7 M€ au 30 septembre 2012, soit une baisse de -1,0 M€ due, pour -0,5 M€ à l'échéance en 2012 de certains usufruitiers temporaires (portant sur des immeubles d'habitation) pour +0,3 M€ à l'acquisition des immeubles de Lyon et de Combs-la-Ville, pour -0,4 M€ aux loyers des actifs cédés (principalement les immeubles de Berger et de Rueil), pour -0,4 M€ aux vacances et aux renégociations de loyers et pour +0,3 M€ aux indexations et aux paliers de loyers.

A périmètre comparable (hors vente 2012 et hors fin d'usufruitiers), l'évolution des loyers est en baisse de 2,8 %.

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, le taux d'occupation est de 92%.

Activité de gestion pour compte de tiers

Au 30 septembre 2013, les commissions de gestion se sont élevées à 4,1 M€ contre 4,6 M€ au titre de la même période de 2012. La baisse est imputable aux commissions de souscription (SCPI) qui représentent 1,8 M€, contre 2,4 M€ au 30 septembre 2012. La collecte des SCPI avait bénéficié début 2012 de souscriptions exceptionnelles émanant d'institutionnels.

Les commissions de gestion sur encours des SCPI, OPCI et tiers gérés (et commissions diverses) ont représenté 2,2 M€ contre 2,1 M€ au 30 septembre 2012.

Les encours gérés pour compte de tiers (SCPI, OPCI) continuent de progresser. A la reprise de la SCPI Capiforce Pierre au 1^{er} janvier 2013, qui représente une augmentation de 42 M€, s'ajoute une hausse des encours de 39 M€, portant leur montant total à 670 M€ au 30 septembre 2013. Le total des actifs détenus ou gérés par le groupe PAREF, après élimination des doubles emplois (investissements de PAREF dans les véhicules gérés par PAREF Gestion) s'élève ainsi à 812 M€.

Des informations détaillées sur l'activité et la situation financière de la période sont présentées dans le rapport financier trimestriel annexé à ce communiqué et publié sur le site de la société www.paref.com (espace investisseurs/publications).

Prochaine communication financière :

Publication du chiffre d'affaires annuel 2013 le 30 janvier 2014

A propos de PAREF

Le groupe PAREF se développe sur deux secteurs d'activités complémentaires :

- **Investissement commercial et résidentiel :** PAREF détient divers immeubles commerciaux en région parisienne et en province, ainsi que des immeubles d'habitation à Paris acquis en usufruit temporaire.
- **Gestion pour compte de tiers :** PAREF Gestion, filiale de PAREF agréée par l'AMF, gère 4 SCPI et 2 OPCI.

Au 30 septembre 2013, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de 180 M€ et gère 670 M€ d'actifs pour compte de tiers.

Les titres PAREF sont cotés sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris depuis décembre 2005

Code ISIN : FR0010263202 - 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 84 75
lucie.larguier@citigate.fr

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

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 Peref (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 Peref ou un tiers géré (usufruitier).

(5) valorisation décomptée à la fois dans Groupe Peref (chiffres consolidés) et par la SCPI ou l'OPCI

4 – Perspectives

Au cours du quatrième trimestre, Peref 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 Peref.

Peref 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.peref.com