

Rapport trimestriel d'activité ⁽¹⁾

1^{er} trimestre 2014

6 mai 2014

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€ (stable par rapport 1^{er} trimestre 2013).

1 – Les actifs immobiliers et l'endettement du Groupe

1.1 Patrimoine immobilier

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

Le 21 janvier 2014, l'immeuble de Fontenay-Le Fleury, détenu en crédit-bail immobilier et sous promesse au 31 décembre 2013, a été cédé au prix de 3 900 K€. La levée d'option du contrat de crédit-bail intervenue le même jour a été comptabilisée en 2014 dans les comptes consolidés en remboursement d'emprunt pour un montant de 2 543 K€.

Le 6 février 2014, un plateau de l'immeuble de Saint Maurice a été vendu pour un montant de 550 K€.

Le 18 mars 2014, l'immeuble de La Courneuve, sous promesse au 31 décembre 2013, a été vendu au prix de 12 250 K€. L'emprunt correspondant a été remboursé le même jour pour 4 849 K€.

Ces cessions ont permis de dégager une plus value globale dans les comptes sociaux de 2,0 M€.

Le 22 janvier 2014, l'immeuble de Nanterre détenu par La société Wep Watford consolidée par mise en équivalence a été achevé.

Le 11 février 2014, PAREF a signé une promesse d'acquisition relative à un immeuble situé à Levallois-Perret pour une valeur de 22 405 K€ hors droits. L'acquisition a été finalisée le 25 avril.

Compte tenu de ces mouvements, la valorisation du patrimoine s'établit à 155 M€ à fin mars (hors Levallois).

1.2 Endettement financier

Le montant total des dettes financières du groupe s'élève à 65,6 M€ au 31 mars 2014 contre 77,5 M€ au 31 décembre 2013. La variation de 11,9 M€ correspond à l'amortissement des emprunts et aux remboursements anticipés des emprunts de La Courneuve de Fontenay-le-Fleury et d'une partie de l'emprunt de Saint Maurice.

Compte tenu des comptes bancaires bloqués de 1,9 M€ et d'une trésorerie positive de 17,7 M€, l'endettement net consolidé ressort à 46,0 M€ auxquels il convient d'ajouter la quote-part de l'emprunt de Wep Watford de 8,9 M€. L'acquisition de Levallois en avril 2014 au prix de 24 M€ actes en mains a été financée par un emprunt bancaire à hauteur de 13,5 M€.

¹ Montants non audités

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 44 % après prise en compte de l'acquisition de Levallois contre 40,5% à fin décembre.

2. – Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre : 5,7 M€ (stable)

Chiffre d'affaires (en M€)	1er trimestre 2014	1er trimestre 2013	variation	rappel 31 déc 2013
Loyers	3,4	3,5	-3,3%	13,5
Charges récupérées	0,7	0,9	-18,9%	3,3
Loyers et charges récupérées	4,0	4,3	-6,4%	16,9
dont habitation	0,5	0,5	3,1%	1,9
dont commercial	3,6	3,9	-7,6%	14,9
Commissions de gestion	1,6	1,4	16,1%	5,2
Chiffre d'affaires consolidé IFRS	5,7	5,7	-1,0%	22,1

2.1 - Baisse des loyers à la suite des arbitrages réalisés en 2013 et aux sorties de locataires

Les loyers (et charges récupérées) du 1er trimestre 2014 s'établissent à 4,0 M€ contre 4,3 M€ au 1^{er} trimestre 2013 soit une baisse de 0,3 M€ due, pour -0,1 M€ à la vente des immeubles de Rueil en 2013 et de La Courneuve début 2014 et pour -0,2 M€ aux départs et aux changements de locataires.

A périmètre comparable (hors ventes et acquisitions 2013 et 2014, les loyers baissent de 0,2 M€.

Le taux d'occupation à fin mars, hors immeuble « le Gaïa » à Nanterre, est inchangé à 89%. La livraison définitive du Gaïa (un immeuble de 11 000 m² de bureaux HQE/BBC, développé en co-investissement avec GA Promotion) est intervenue en janvier. En prenant en compte le Gaïa, le taux d'occupation s'établit à 80% à fin mars.

Une première location d'un plateau de bureaux de 1 400 m² a été signée en avril sur l'immeuble « le Gaïa ».

2.2 –Baisse des souscriptions de SCPI compensée par le lancement de Novapierre Allemagne

Au cours du 1er trimestre 2014, les commissions de gestion se sont élevées à 1,60 M€ contre 1,38 M€ au titre de la même période 2013. Les commissions de souscription progressent grâce à Novapierre Allemagne et s'élèvent à 0,73 M€ (dont 0,56 M€ de Novapierre Allemagne), contre 0,61 M€ au 1er trimestre 2013.

La SCPI Novapierre Allemagne a été agréée par l'AMF le 7 janvier 2014. Au 31 mars 2014, son capital (prime d'émission incluse) s'élevait à 22,1 M€. Les commissions de souscription étaient réduites pendant les 2 premiers mois de la période de lancement.

Les commissions de gestion sur encours ont représenté 0,87 M€ contre 0,77 M€ au 1er trimestre 2013, soit une variation de + 13%. Cette variation est la conséquence de l'augmentation des actifs gérés de Novapierre et de celle des loyers de Vivapierre.

Les actifs gérés ou détenus par le groupe au 31 mars 2014 s'analysent comme suit :

ACTIFS GERES PAR LE GROUPE PAREF

Capitaux gérés	31-mars-14		31-déc.-13		Variation	
	m2	K€	m2	K€	m2	K€
Groupe Paref (1)	207 043	142 122	228 581	160 798	-9,4%	-11,6%
Interpierre France	53 897	28 238	53 897	28 189	0,0%	0,2%
Novapierre 1	52 102	151 816	52 102	151 265	0,0%	0,4%
Pierre 48	52 694	307 356	52 694	305 374	0,0%	0,6%
Capiforce Pierre	26 911	49 647	26 835	45 970	0,3%	8,0%
Novapierre Allemagne	0	23 941				
Total SCPI (2)	185 604	560 997	185 528	530 798	0,0%	5,7%
Vivapierre (1)	53 833	119 920	53 833	120 350	0,0%	-0,4%
Total OPCI	53 833	119 920	53 833	120 350	0,0%	-0,4%
Tiers	11 155	31 546	11 155	31 546	0,0%	0,0%
Usufruits (3)	-14 477		-14 477			
Interpierre (4)	-53 897	-28 238	-53 897	-28 189		
Total général	389 261	826 348	410 723	815 302	-5,2%	1,4%
dont Gestion pour compte de tiers :	250 592	712 463	250 516	682 693	0,0%	4,4%

(1) valeur d'expertise des actifs à la date de clôture dont 50% de Wep Watford

(2) capitalisation à la date de clôture 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 la SCPI

3 – Assemblée générale

Les actionnaires de la société sont convoqués en Assemblée Générale Mixte, le mercredi 14 mai 2014 à 16 heures 30, au Musée des Arts et Métiers, 60 rue Réaumur (75003) Paris. Un dividende de 3 €, identique à celui de l'an dernier, sera proposé à l'approbation de l'Assemblée Générale pour mise en paiement avant le 1^{er} juin. Le détachement du coupon interviendra le 27 mai.

4 – Perspectives

Le premier trimestre a été particulièrement actif pour le groupe Paref, avec à la fois la poursuite de la montée en gamme du patrimoine et le succès de Novapierre Allemagne.

Fort de ces réalisations, la société continuera à dérouler sa stratégie au cours de l'exercice, notamment en poursuivant son action de commercialisation active de l'immeuble Le Gaïa, et en capitalisant sur le succès de Novapierre Allemagne pour développer la gamme de SCPI et OPCI de Paref Gestion.