



Chiffre d'affaires sur 9 mois : 17,4 M€ (+ 3,6 %)

Progression des actifs gérés du groupe à 852 M€ (+ 4 % sur 9 mois)

La SIIC PAREF, foncière à la double activité d'investissement immobilier et de gestion pour compte de tiers, annonce un chiffre d'affaires de 5,8 M€ sur le 3^{ème} trimestre 2014, contre 5,7 M€ pour la même période en 2013. Sur les 9 premiers mois de l'exercice 2014, le chiffre d'affaires s'élève à 17,4 M€, en hausse de 3,6% par rapport aux 9 premiers mois de 2013.

Chiffre d'affaires (en M€)	3 ^{ème} trimestre 2014	30-sept.-14 (9 mois)	30-sept.-13 (9 mois)	variation (%)	rappel 31 déc. 2013
Loyers et charges récupérées	4,3	12,6	12,7	-1,1%	16,9
dont habitation	0,5	1,4	1,4	1,4%	1,9
dont commercial	3,8	11,1	11,3	-1,4%	14,9
Commissions de gestion	1,6	4,8	4,1	18,1%	5,2
Chiffre d'affaires consolidé IFRS	5,8	17,4	16,8	3,6%	22,1

Activité d'investissement

Les loyers (et charges récupérées) s'établissent à 12,6 M€ pour les 9 premiers mois de 2014 contre 12,7 M€ au 30 septembre 2013. Les loyers de l'immeuble de Levallois (5 800 m² de bureaux à proximité du centre commercial So Ouest), acquis en avril 2014 et loué à 95 %, compensent les effets de la vente des immeubles de Rueil en mai 2013 et de La Courneuve en mars 2014.

A périmètre comparable (hors ventes et acquisitions 2014, l'évolution des loyers est également en baisse de 0,1 M€, en raison d'entrées et sorties de locataires (-0,2 M€) et de l'effet conjugué de plusieurs autres variations (indexations, régularisations de charges et renégociations de loyers) représentant au total +0,1 M€.

Le taux d'occupation à fin septembre s'établit à 93,6% contre 91,6% au 30 juin hors Gaïa (84,5% contre 82,6% Gaïa inclus).

Activité de gestion pour compte de tiers

Au 30 septembre 2014, les commissions de gestion sont en croissance à 4,8 M€ contre 4,1 M€ au titre de la même période de 2013.

Les commissions de souscription progressent grâce à la nouvelle SCPI Novapierre Allemagne, lancée en début d'année et dont l'attractivité se confirme. Cette SCPI affiche une capitalisation au 30 septembre de près de 33M€. Ainsi, les commissions de souscription s'élèvent à 2,3 M€ (dont 1,6 M€ de Novapierre Allemagne), contre 1,8 M€ au 30 septembre 2013.

Les commissions de gestion sur encours des SCPI, OPCI et tiers gérés (et commissions diverses) ont représenté 2,5 M€ contre 2,3 M€ au 30 septembre 2013.

Les actifs gérés pour compte de tiers s'élèvent à 716 M€ en progression de 5 % par rapport au 31 décembre 2013. Au total, les actifs détenus ou gérés par le groupe PAREF, après élimination des doubles emplois (investissements de PAREF dans les véhicules gérés par PAREF Gestion), s'élèvent ainsi à 852 M€, contre 816 M€ à fin 2013.

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 29 janvier 2015

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 5 SCPI et 2 OPCI.

Au 30 septembre 2014, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de 179 M€ et gère 716 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, a réalisé un chiffre d'affaires sur les neuf premiers mois de l'année de 17,4 M€ (contre 16,8 M€ au 30 septembre 2013). Le trimestre a été marqué par la consolidation de la situation financière (refinancements de Croissy-Beaubourg et de Dax), par la poursuite du développement des encours gérés grâce principalement à la SCPI Novapierre Allemagne dont le succès se confirme et par les arbitrages réalisés par la SCPI Interpierre (consolidée par intégration globale), notamment Bagneux.

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 :

- Vente par la société Interpierre, filiale de Paref d'un tiers de l'immeuble de Chennevières-sur-Marne pour un prix total de 800 K€.
- Vente par la société Interpierre, de l'immeuble de Bagneux pour un prix total de 2 100 K€.

La valeur du patrimoine immobilier du Groupe s'élève à fin septembre 2014 à 176 M€ (sur la base des valeurs d'expertises des immeubles au 30 juin dernier), contre 173 M€ à fin décembre 2013. 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 l'acquisition de l'immeuble de Levallois qui compense les ventes des immeubles de Paref de La Courneuve (12,2 M€), de Fontenay-le-Fleury (3,9 M€), de Saint-Maurice et de Clichy (0,5M€) et celles d'Interpierre (consolidée par intégration globale) de Chennevières-sur-Marne (0,8 M€) et de Bagneux (2,1 M€).

1.2 Endettement financier

Le montant total des dettes financières du groupe s'élève à 78,6 M€ au 30 septembre 2014 (contre 78,0 M€ au 30 juin 2014). Le refinancement de l'immeuble de Croissy Beaubourg (+ 4 M€) est compensé par les amortissements d'emprunts. Par ailleurs un accord ferme a été obtenu pour le refinancement des actifs de Dax par le biais d'un contrat de crédit-bail immobilier qui sera mis en place avant le 31 janvier 2015.

Compte tenu des comptes bancaires bloqués de 1,2 M€ et d'une trésorerie positive de 10,6 M€, l'endettement net consolidé ressort à 69,8 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 44 % (contre 41% en début d'année).

Le groupe respecte ses covenants au 30 septembre 2014. Les seuls covenants s'appliquant à l'ensemble du groupe concernent l'emprunt de Levallois et prévoient un LTV consolidé maximum de 55%

¹Montants non audités

2 Actifs gérés

Au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2014, les SCPI à capital variable gérées par PAREF GESTION (Pierre 48, Novapierre 1, Novapierre Allemagne et Interpierre France) ont collecté 42 M€, Novapierre Allemagne représentant l'essentiel.

Les actifs gérés au 30 septembre 2014 se présentent comme suit :

ACTIFS GERES PAR LE GROUPE PAREF

Capitaux gérés	30-sept.-14		31-déc.-13		Variation	
	m2	K€	m2	K€	m2	K€
Groupe Paref (1)	209 065	176 093	228 581	173 228	-8,5%	1,7%
Interpierre France	50 498	29 142	53 897	28 189	-6,3%	3,4%
Novapierre 1	50 602	152 127	52 102	151 265	-2,9%	0,6%
Pierre 48	52 520	305 202	52 694	305 374	-0,3%	-0,1%
Capiforce Pierre	22 946	50 566	26 835	45 970	-14,5%	10,0%
Novapierre Allemagne	12 525	32 886				
Total SCPI (2)	189 091	569 922	185 528	530 798	1,9%	7,4%
Vivapierre (1)	53 833	114 575	53 833	120 350	0,0%	-4,8%
Total OPCI	53 833	114 575	53 833	120 350	0,0%	-4,8%
Tiers	11 155	31 546	11 155	31 546	0,0%	0,0%
Usufruits (3)	-14 477		-14 477			
Interpierre (4)	-50 498	-29 142	-53 897	-28 189		
Vivapierre et autres SCPI (4)		-11 487		-12 430		
Total général	398 169	851 507	410 723	815 302	-3,1%	4,4%
dont Gestion pour compte de tiers :	254 079	716 043	250 516	682 693	1,4%	4,9%

(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 Peref ou un tiers géré (usufruitier).

(4) valorisation décomptée à la fois dans Groupe Peref (chiffres consolidés) et par les SCPI/OPCI gérés par le groupe

2. – Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2014 s'élève à 5,8 M€, contre 5,7 M€ pour la même période en 2013.

Sur les 9 premiers mois de l'exercice 2014, le chiffre d'affaires atteint 17,4 M€, en hausse de 3,6% par rapport aux 9 premiers mois de 2013.

Chiffre d'affaires (en M€)	3 ^{ème} tri- mestre 2014	3 ^{ème} tri- mestre 2013	30-sept.-14 (9 mois)	30-sept.-13 (9 mois)	variation (%)
Loyers et charges récupérées	4,3	4,2	12,6	12,7	-1,1%
dont habitation	0,5	0,5	1,4	1,4	1,4%
dont commercial	3,8	3,8	11,1	11,3	-1,4%
Commissions de gestion	1,6	1,5	4,8	4,1	18,1%
Chiffre d'affaires consolidé IFRS	5,8	5,7	17,4	16,8	3,6%

2.1 - Stabilité des loyers

Le montant des loyers et des charges refacturées s'élève au 30 septembre 2014 à 12,6 M€ contre 12,7 M€ à la même date de l'année dernière, ce qui représente une baisse de 0,1 M€. Cette variation s'explique comme suit :

- L'acquisition de l'immeuble de Levallois a un impact de + 1,1 M€ ;
- La vente des immeubles de La Courneuve, de Rueil Malmaison et de Fontenay ont un impact de - 1,1M€ ;
- Les entrées et sorties de locataires ont un impact de -0,2 M€ ;
- Les autres causes incluant notamment les indexations, les régularisations de charges et les renégociations de loyer représentent +0,1 M€.

A périmètre comparable, c'est-à-dire hors acquisitions et cessions la baisse est de 0,1 M€.

Le taux d'occupation à fin septembre s'établit à 93,6% contre 91,6% au 30 juin hors Gaïa (84,5% contre 82,6% Gaïa inclus).

2.2 – Gestion pour compte de tiers : augmentation des commissions de souscription et de gestion récurrentes

Les commissions de gestion récurrentes des SCPI (commissions sur encours) continuent leur progression à 2,1 M€ (1,8 M€ au 30 septembre 2013) sous l'effet de la croissance des actifs gérés (716 M€ au 30 septembre 2014, contre 683 M€ au 31 décembre dernier : cf. ci-dessus).

Les commissions de souscription (hors Interpierre France qui est consolidée) représentent 2,3 M€ (dont 1,6 M€ pour Novapierre Allemagne) contre 1,8 M€ pour la même période de 2013.

Les commissions de gestion d'OPCI s'élèvent à 0,4 M€ comme pour la même période de 2013.

3 – Répartition du capital

Au 30 septembre 2014, la répartition du capital est la suivante :

Noms	Situation au 30 septembre 2014				Situation au 31 décembre 2013			
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Anjou Saint Honoré	245 533	20,31%	491 066	20,31%	245 533	20,31%	403 566	22,39%
Parfond	131 821	10,91%	263 642	10,91%	131 821	10,91%	263 642	14,62%
SCI TRIELLE	22 767	1,88%	45 534	1,88%	22 767	1,88%	45 534	2,53%
Hubert Lévy-Lambert	750	0,06%	1 500	0,06%	750	0,06%	1 500	0,08%
Guillaume Lévy-Lambert	5 334	0,44%	10 668	0,44%	5 334	0,44%	10 668	0,59%
Famille Lévy-Lambert	406 205	33,61%	812 410	42,31%	406 205	33,61%	724 910	40,21%
Gesco SA	110 598	9,15%	216 214	9,15%	110 598	9,15%	218 705	12,13%
SL UN	19 056	1,58%	38 112	1,58%	19 056	1,58%	35 942	1,99%
Madar	11 743	0,97%	23 486	0,97%	11 743	0,97%	23 486	1,30%
Jean Louis Charon	6 666	0,55%	13 332	0,55%	6 666	0,55%	13 332	0,74%
Picard SAS	2 120	0,18%	4 240	0,18%	2 120	0,18%	4 240	0,24%
MO 1	133 170	11,02%	266 340	11,02%	133 170	11,02%	233 960	12,98%
Autres signataires du pacte	283 353	23,44%	561 724	29,26%	283 353	23,44%	529 665	29,38%
Total pacte d'actionnaires	689 558	57,05%	1 374 134	71,57%	689 558	57,05%	1 254 575	69,59%
Orfim	60 896	5,04%	60 896	5,04%	60 896	5,04%	60 896	3,38%
Paref	18 470	1,53%		1,53%	18 799	1,56%		0,00%
Autres actionnaires	439 779	36,38%	485 007	36,38%	439 450	36,36%	487 257	27,03%
Total hors pacte	519 145	42,95%	545 903	42,95%	519 145	42,95%	548 153	30,41%
Total général	1 208 703	100,00%	1 920 037	100,00%	1 208 703	100,00%	1 802 728	100,00%

4 – Perspectives

Foncière

Paref poursuit la montée en gamme de son patrimoine. Des acquisitions sont à l'étude en co-investissements via des véhicules comme Polybail (immeuble de Levallois) de manière à augmenter la taille des actifs gérés. Les actifs ciblés sont principalement des immeubles de bureaux de qualité en 1^{ère} couronne, similaires à celui acquis au 1er semestre à Levallois. Des prises de participation minoritaires dans des véhicules « grand public » lancés par Paref Gestion, comme Novapierre Allemagne, sont également envisagées.

En parallèle, le programme d'arbitrage sera poursuivi sur certains actifs situés en 2^{ème} couronne en fonction des opportunités (vente à utilisateurs ou promoteurs).

Gestion pour compte de tiers : poursuite du développement

Fort du succès du lancement de Novapierre Allemagne, le Groupe développe son portefeuille de SCPI en misant sur l'innovation. Divers projets sont à l'étude.

Le groupe recherchera par ailleurs des opportunités de création d'OPCI professionnels aussi bien dans le cadre de sa politique d'investissements indirects, qu'en simple prestataire et devrait bénéficier du renforcement de ses équipes commerciales.

*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