

La SIIC PAREF, société foncière spécialisée dans l'investissement immobilier et la gestion pour compte de tiers, annonce un chiffre d'affaires trimestriel de 6,4 M€ (en hausse de 13 % par rapport 1<sup>er</sup> trimestre 2014).

## **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 :

En février 2015, un bail de 6 ans fermes ainsi qu'une option d'achat exerçable après 3 années, ont été signés avec le locataire actuel de l'immeuble à usage de bureaux et d'entrepôt d'Aubergenville pour un loyer de 0,28 M€.

Un nouveau bail dérogatoire de 12 mois a été signé sur la totalité de l'immeuble de La Houssaye (14 438 m<sup>2</sup>) avec la société TBI Logistique, à effet au 1<sup>er</sup> avril 2015, pour un loyer de 0,29 M€ HT/an hors charges.

Dans le cadre d'une réorganisation de son groupe, le locataire de l'immeuble Le Gaïa (société Watford, mise en équivalence), qui avait pris à bail 1.400 m<sup>2</sup> en mai 2014, a dû rejoindre sa maison mère et a demandé la résiliation de son bail de 6 ans fermes. Un accord est intervenu en mars 2015. En contrepartie de la résiliation du bail, le locataire a versé une indemnité comptabilisée sur l'exercice 2015. A ce jour, « Le Gaïa » fait donc l'objet d'une commercialisation mono ou multi-locataires.

Courant janvier, une promesse de vente portant sur une cellule de l'immeuble de Chennevières sur Marne (Interpierre) a été signée pour 0,65 M€, et réitérée courant avril.

La valorisation du patrimoine s'établit à 174,4 M€ à fin mars, inchangée par rapport au 31 décembre 2014.

Une promesse de vente sous conditions suspensives, notamment d'obtention de permis de construire a été signée le 1<sup>er</sup> avril pour l'immeuble à usage de bureaux et d'entrepôts situé rue Foch à Vaux-le-Pénil (77).

### **1.2 Endettement financier**

Le montant total des dettes financières du groupe s'élève à 73,9 M€ au 31 mars 2015 contre 75,2 M€ au 31 décembre 2014. La variation de 1,3 M€ correspond à l'amortissement des emprunts.

Compte tenu de la trésorerie positive de 14,6 M€, l'endettement net consolidé ressort à 59,3 M€ auquel il convient d'ajouter la quote-part nette de l'emprunt de Wep Watford de 8,3 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 39 % contre 41% à fin décembre.

---

<sup>1</sup> Montants non audités

Un avenant au contrat de prêt de Wep Watford a été signé en avril pour refinancer le Gaïa jusqu'au 30 juin 2016.

## **2. – Actifs gérés**

Les actifs gérés ou détenus par le groupe sont en forte progression par rapport au 31 décembre dernier grâce au nouvel OPCI créé par Peref Gestion, « 54 Boétie ».

Le 7 janvier 2015, l'OPCI « 54 Boétie » a été constitué après agrément de l'AMF ; il est géré par Peref Gestion en partenariat avec un asset manager international pour le compte d'investisseurs asiatiques. Le 28 février 2015, cet OPCI a reçu en apport une SCI détenant un immeuble mono-locataire rue de La Boétie, représentant une valeur d'actif de 318 M€. La valorisation nette de l'OPCI s'élève à 69 M€ après apport.

Peref Gestion étant la Société de Gestion de Portefeuille de l'OPCI « 54 Boétie », l'actif de cet OPCI a été inclus dans les actifs sous gestion conformément aux règles AIFM, bien que la gestion de cet actif soit déléguée à un prestataire externe.

Au 31 mars 2015, les actifs gérés par le groupe Peref s'analysent comme suit :

### **ACTIFS GERES PAR LE GROUPE PAREF**

Capitaux gérés	31-mars-15		31-déc.-14		Variation	
	m2	K€	m2	K€	m2	K€
Groupe Peref (1)	205 784	174 426	209 065	174 526	-1,6%	-0,1%
Interpierre France	50 498	33 031	50 478	29 869	0,0%	10,6%
Novapierre 1	52 167	151 360	52 031	151 543	0,3%	-0,1%
Pierre 48	50 265	302 379	52 520	305 202	-4,3%	-0,9%
Capiforce Pierre	22 946	50 566	22 946	50 566	0,0%	0,0%
Novapierre Allemagne	12 525	52 522	12 525	42 015		
<b>Total SCPI (2)</b>	<b>188 401</b>	<b>589 859</b>	<b>190 500</b>	<b>579 195</b>	<b>-1,1%</b>	<b>1,8%</b>
Vivapierre (2)	53 833	112 810	53 833	114 575	0,0%	-1,5%
54 Boétie (2)	18 863	318 000			n/s	n/s
<b>Total OPCI</b>	<b>72 696</b>	<b>430 810</b>	<b>53 833</b>	<b>114 575</b>	<b>1,0%</b>	<b>276,0%</b>
Tiers	11 171	24 339	11 155	31 546	0,1%	-22,8%
Usufruits (3)	-5 634		-11 196			
Interpierre (3) (4)	-50 498	-33 031	-50 478	-29 869		
Vivapierre et SCPI (4)		-11 686		-11 496		
<b>Total général</b>	<b>421 920</b>	<b>1 174 717</b>	<b>402 879</b>	<b>858 476</b>	<b>4,7%</b>	<b>36,8%</b>
dont Gestion pour compte de tiers :	272 268	1 045 008	255 488	725 316	6,6%	44,1%

(1) valeur d'expertise des actifs à la date de clôture de l'exercice (y compris 50% de Wep Watford et les SCPI/OPCI)

(2) valeur d'expertise des actifs sous mandats de gestion à la date d'arrêté

(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

### **3. – Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre : 6,4 M€ (en hausse de + 13 %)**

Chiffre d'affaires (en M€)	1 <sup>er</sup> trimestre 2015	1 <sup>er</sup> trimestre 2014	variation	rappel 31 déc 2014
Loyers et charges récupérées	4,1	4,0	0,1%	16,6
dont Loyers	3,2	3,4	-5,7%	13,4
dont charges récupérées	0,9	0,7	28,2%	3,2
dont habitation	0,3	0,5	-41,8%	1,9
dont commercial	3,8	3,6	5,8%	14,7
Commissions de gestion	2,3	1,6	45,5%	6,8
Chiffre d'affaires consolidé IFRS	6,4	5,7	13,0%	23,4

#### **3.1 - Stabilité des loyers**

Les loyers (et charges récupérées) du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 s'établissent à 4,05 M€ sans changement par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Cette stabilité s'explique comme suit : acquisitions (+0,5 M€), cessions (-0,4 M€), fins d'usufruit (-0,2 M€) et relocations (+0,1 M€).

A périmètre comparable (hors ventes 2014), les loyers augmentent de +0,1 M€.

Le taux d'occupation au 31 mars 2015 s'établit à 92,6% hors Gaïa contre 92,9% par rapport à fin décembre 2014 (82,5% contre 84,0% au total)

#### **3.2 Hausse des commissions de souscriptions de SCPI**

##### **Hausse des commissions de souscription de SCPI grâce à Novapierre Allemagne et Interpierre France**

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015, les commissions de gestion et de souscription se sont élevées à 2,33 M€ contre 1,60 M€ au titre de la même période de 2014.

Les commissions de souscription progressent grâce à la SCPI Novapierre Allemagne dont la collecte se maintient à un bon niveau (14 M€). La collecte d'Interpierre France affiche également une progression avec un montant de 3 M€. Les commissions de souscription s'élèvent à 1,57 M€ (dont 1,18 M€ de Novapierre Allemagne), contre 0,77 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 (dont 0,56 M€ de Novapierre Allemagne).

Les commissions de gestion sur encours ont représenté 0,76 M€ contre 0,84 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. La hausse des commissions de gestion sur Novapierre Allemagne est compensée par la baisse des commissions de Vivapierre et Pierre 48.

#### **4 – Assemblée générale**

Les actionnaires de la société sont convoqués en Assemblée Générale Mixte, le mercredi 19 mai 2015 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. Le détachement du coupon interviendra le 28 mai.

#### **5 – Répartition du capital**

Au cours du trimestre, la société a reçu les déclarations de franchissement de seuil suivantes : ORFIM a déclaré le 9 février 2015, un franchissement de seuil à la baisse et ne plus détenir de titres à cette date. APICIL a déclaré en février 2015, un franchissement de seuil à la hausse et détenir plus de 5 % du capital (60.896 titres).

En janvier 2015, la société SPIRIT a déclaré avoir franchi les seuils statutaires de 2%, 3% et 4% et détenir 53.732 actions représentant 4,44 % du capital et 2,88 % des droits de vote.

## **6 – Perspectives**

Le premier trimestre a été particulièrement actif pour le groupe Paref, avec, pour l'activité de Foncière, la poursuite des arbitrages et des relocations significatives et pour l'activité de Gestion, l'obtention du mandat « 54 Boétie » et la poursuite du succès de Novapierre Allemagne. Le Groupe étudie par ailleurs des opportunités d'acquisition qui devraient se déboucler prochainement.

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

*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](http://www.paref.com)***