

Rapport trimestriel d'activité
3ème trimestre 2008
(chiffres non audités)

1 – Amélioration de la situation locative et développement de la gestion pour compte de tiers

Les conditions de marché ne permettant pas de lever des fonds propres ou d'emprunter dans des conditions raisonnables, la Foncière Paref a concentré ses efforts sur la valorisation de son patrimoine immobilier et l'amélioration des conditions locatives .

Le programme de rachat d'actions a été poursuivi avec le rachat de 10.160 actions Paref sur le trimestre au prix moyen de 52,35€, portant le total racheté à 78.076 actions, soit 8% du capital.

Par ailleurs, le groupe a mis l'accent sur le développement de la gestion pour compte de tiers. La SAS Vivapierre a été transformée en OPCI le 30 juillet après obtention de l'agrément AMF. D'autres OPCI sont en préparation.

2 – Les actifs immobiliers et l'endettement du Groupe

2.1 Valeur du patrimoine immobilier en hausse de + 42 % sur un an

Le patrimoine immobilier de la société s'élevait à fin septembre 2008 à 215 M€ contre 196 M€ à fin décembre 2007 et 151 M€ fin septembre 2007 (soit une progression de + 42 % sur un an). Ces actifs comprennent les titres de SCPI et la participation détenue dans l'OPCI Vivapierre, qui constitue la principale opération de la période.

Investissements :

Au 30 juin 2008, Paref détenait des titres de participation de la SAS Vivapierre pour 36,7 K€ et une avance en compte courant de 6,1 M€. Dans le cadre d'une augmentation de capital de Vivapierre intervenue le 30 juillet 2008, Paref a augmenté sa participation par compensation de sa créance de 6,1 M€ et souscription complémentaire en numéraire pour 0,8 M€. Paref détient ainsi 25 % du capital de la SAS Vivapierre aux côtés du Crédit Foncier (15%), de VVF (5%) et de divers investisseurs. Vivapierre a été transformée le 30 juillet en OPCI, sous la forme d'une SPICCAV à règles de fonctionnement allégées. La participation de Paref est évaluée à 6,3 M€ au 30 septembre.

Vivapierre détient, via ses filiales, des contrats de crédit-bail portant sur 6 villages de vacances sis à Anglet (64), Gourette (64), Balaruc (34), Port d'Albret (40), Ile de Ré (17), Propriano (2A). Par ailleurs, deux sites, les Ménuires (73) et Menton (06), sont sous promesse au 30 septembre. Cette opération représente un montant total d'actifs, travaux compris, de 125 M€ pour Vivapierre. L'acquisition des Ménuires (sous forme de cession de contrat de crédit-bail) devrait intervenir rapidement, mais il est probable que l'acquisition de Menton (qui représente une valeur d'actif droits inclus de 8,3 M€) ne puisse être réalisée dans les délais prévus pour des raisons administratives.

Arbitrages :

Trois immeubles sont en vente, l'immeuble de Gentilly, les murs de la clinique avenue Parmentier et un immeuble rue Berger (Forum des Halles), loué à France Télécom.

2.2 Endettement financier

Un nouveau crédit de 3,8 M€ d'une durée de 8 ans a été mis en place en juillet au taux de 6 % pour refinancer la soulte du contrat de crédit-bail de l'immeuble boulevard de Beaubourg à Croissy-Beaubourg, soit 5,4 M€ payé en 2007 sur fonds propres.

L'endettement consolidé relatif aux financements des actifs immobiliers (y compris parts de SCPI/OPCI) et au programme de rachat d'actions s'élève au 30 septembre 2008 à 143,5 M€, soit un ratio LTV de 66 % .

Sauf exception, les emprunts bancaires du Groupe sont contractés soit à taux fixe, soit à taux variable plafonné. Au 30 septembre 2008, 93% de l'encours de crédit est à taux fixe ou couvert par un cap ou un swap.

3. –Chiffre d'affaires cumulé au 30 septembre en progression de 52 %

Le chiffre d'affaires du trimestre s'élève à 6,0 M€, en forte hausse par rapport à celui du 3^{ème} trimestre 2007. Le chiffre d'affaires des 9 premiers mois totalise 17,9 M€, en hausse de 52 % sur la période correspondante de 2007.

Chiffre d'affaires	3ème trim 2008(1)	3ème trim 2007	Total 30 sept 2008(1)	Total 30 sept 2007	Variation %
Loyers et charges récupérées	5 191	3 233	15 226	7 862	93,7%
dont habitation	843	548	2 564	1 649	55,5%
dont commercial	4 348	2 685	12 662	6 213	103,8%
Commissions de gestion	854	896	2 253	2 888	-22,0%
Total activités récurrentes	6 045	4 129	17 479	10 750	62,6%
Ventes marchand de biens	0	0	380	979	-61,2%
Chiffre d'affaires consolidé IFRS	6 045	4 129	17 859	11 729	52,3%

(1) Chiffres non audités

3.1 - Progression de 94 % des revenus locatifs

La forte augmentation des revenus locatifs est due à l'accroissement du patrimoine de la société, mais également à l'indexation des loyers qui ont bénéficié de la forte croissance de l'indice INSEE.

Le taux d'occupation s'établit à ce jour à 94 % en progression de 5 points par rapport au 30 juin dernier, avec notamment la location à LP Art des deux bâtiments vacants de La Courneuve (en octobre). Cet élément qui est sans incidence comptable sur la période, se traduira positivement sur les comptes du 4^{ème} trimestre. Parallèlement à la signature de ce bail d'une durée ferme de 6 ans, Peref a consenti au preneur une option d'achat portant sur l'ensemble du site de La Courneuve. Cette option sera exerçable du 1er octobre 2012 au 31 mars 2013 au prix de 14 M€ indexé. Par ailleurs, un nouveau bail et un accord transactionnel ont été signés avec le locataire de la clinique Parmentier mettant fin à divers litiges sur le loyer et la prise en charge des travaux ; le nouveau bail est conclu sur la base du loyer existant, mais il met à la charge du preneur l'ensemble des travaux.

La vacance résiduelle concerne dorénavant principalement 2 immeubles, à savoir Gentilly, qui fait l'objet d'une offre d'acquisition et Fontenay-le-Fleury, en cours de relocation.

3.2 - Commissions de gestion de SCPI et d'OPCI

Les commissions reçues s'élèvent à 2,2 M€ contre 2,9 M€ pour la même période de l'an dernier. La baisse des commissions de souscriptions de SCPI, qui s'explique par la prudence des investisseurs face à des marchés financiers déstabilisés, est en partie compensée par l'augmentation des commissions de gestion résultant de l'augmentation des actifs gérés, notamment grâce aux premières facturations à l'OPCI Vivapierre.

Globalement, les actifs gérés par Peref Gestion (incluant ceux gérés pour le compte du Groupe) s'élèvent à 590 M€ contre 495 M€ au 31 décembre 2007. La capitalisation des SCPI Pierre 48 (234 M€ au 30 septembre), Novapierre (52 M€) et Interpierre (6 M€) progresse globalement de 4,2 % depuis le 1^{er} janvier.

Les actifs gérés par Peref Gestion au 30 septembre 2008 s'analysent comme suit :

ACTIFS GERES PAR LE GROUPE Peref

Capitaux gérés	30/09/2008		31/12/2007		Variation	
	m2	K€	m2	K€	m2	K€
Groupe Peref (1)	232 417	202 546	199 687	190 180	16,4%	6,5%
Interpierre	13 288	5 631	13 518	5 023	-1,7%	12,1%
Novapierre 1	22 029	51 561	20 251	48 159	8,8%	7,1%
Pierre 48	53 969	233 692	49 837	225 900	8,3%	3,4%
Total SCPI (2)	89 286	290 884	83 606	279 082	6,8%	4,2%
Vivapierre	42 748	69 879			ns	ns
Tiers	13 524	26 470	13 524	26 292	0,0%	0,7%
Usufruits comptés 2 fois (3)	-16 661		-16 661			
Total général	361 314	589 779	280 156	495 554	29,0%	19,0%

(1) valeur d'expertise au 30 juin 2008

(2) capitalisation au 30 septembre 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 – Perspectives

Dans cette période de crise, PAREF concentre ses efforts sur la valorisation de son patrimoine immobilier et l'amélioration des conditions locatives, comme en témoignent les nouveaux baux signés sur La Courneuve et Parmentier, ainsi que sur le programme d'arbitrage.

Par ailleurs, le Groupe met l'accent sur le développement de l'activité de gestion pour compte de tiers, avec la préparation du lancement de deux autres OPCI.

Les résultats déjà obtenus dans ces domaines montrent la réactivité du Groupe et la solidité de son modèle économique alliant investissement sécurisé et gestion pour compte de tiers .