

**Chiffre d'affaires cumulé sur 9 mois : + 52 %**

**Taux d'occupation du patrimoine en hausse de près de 5 points à 94 %**

La SIIC PAREF, société foncière spécialisée dans l'investissement immobilier et la gestion pour compte de tiers, annonce un chiffre d'affaires cumulé sur les 9 premiers mois de l'exercice de 17,9 M€, en augmentation de plus de 52 % par rapport aux 9 premiers mois de l'année 2007.

Chiffre d'affaires (K€)	T3 2008 *	30 sept 2008 (9 mois*)	30 sept 2007 (9 mois)	Variation en %
<b>Loyers et charges récupérées</b>	<b>5 191</b>	<b>15 226</b>	<b>7 862</b>	<b>93,7%</b>
dont habitation	843	2 564	1 649	55,5%
dont commercial	4 348	12 662	6 213	103,8%
<b>Commissions de gestion</b>	<b>854</b>	<b>2 253</b>	<b>2 888</b>	<b>-22,0%</b>
<b>Total activités récurrentes</b>	<b>6 045</b>	<b>17 479</b>	<b>10 750</b>	<b>62,6%</b>
<b>Ventes marchand de biens</b>	<b>0</b>	<b>380</b>	<b>979</b>	<b>ns</b>
<b>Chiffre d'affaires consolidé IFRS</b>	<b>6 045</b>	<b>17 859</b>	<b>11 729</b>	<b>52,3%</b>

(\*) Chiffres du 3ème trimestre et chiffres cumulés au 30 septembre 2008 non audités

La croissance très élevée des loyers résulte principalement de la forte augmentation du patrimoine de la société qui a procédé à de nombreuses acquisitions depuis le début 2007.

Le taux d'occupation du patrimoine s'améliore de près de 5 points depuis le 30 juin et s'établit à 94% en octobre, avec notamment la relocation de la presque totalité des deux bâtiments vacants de La Courneuve qui se traduira positivement sur les comptes du 4<sup>ème</sup> trimestre.

Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève à fin septembre à 215 M€ (incluant des titres de SCPI pour 5,9 M€ et les titres de l'OPCI Vivapierre pour 6,3 M€), en progression de + 10% depuis le début de l'exercice et de + 42% sur un an.

Les commissions de l'activité gestion pour compte de tiers s'élèvent à 2,3 M€ contre 2,9 M€. 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 à l'OPCI Vivapierre.

Au total, les activités récurrentes progressent de 63 %.

Hubert Lévy-Lambert, président du Directoire, a déclaré : « dans cette période de crise, PAREF concentre ses efforts sur la valorisation de son patrimoine immobilier et l'amélioration des conditions locatives, ainsi que sur le développement de l'activité de gestion pour compte de tiers, avec le démarrage de la SPICAV Vivapierre et la préparation du lancement de deux autres OPCIs. Les résultats déjà obtenus montrent la réactivité de notre Groupe et la solidité de son modèle économique alliant investissement sécurisé et gestion pour compte de tiers .».

**Des informations détaillées sur l'activité de la période sont présentées dans le rapport financier trimestriel annexé à ce communiqué et disponible sur le site internet de la société.**

**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 acquis en usufruit temporaire.
- **Gestion pour compte de tiers** : PAREF GESTION, filiale de PAREF agréée par l'AMF en tant que SGP, gère 3 SCPI, 1 OPCI et prévoit le lancement de plusieurs OPCI à destination des particuliers et des institutionnels cette année.

**Au 30 septembre 2008, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de plus de 200 millions d'euros et gère près de 400 millions d'euros d'actifs pour compte de tiers.**

*Prochaine communication financière*  
*Semaine du 26 janvier 2009 : chiffre d'affaires annuel*

**Les titres PAREF sont cotés sur le compartiment C d'Euronext Paris depuis décembre 2005**  
**Code ISIN : FR00110263202 - Code Mnémo : PAR**



**Hubert LEVY-LAMBERT**  
*Président du Directoire*

**Alain PERROLLAZ**  
*Directeur Général*

**Tél. : 01 40 29 86 86**

**Citigate**  
**Dewe Rogerson**

**Nicolas Castex**  
*Relations Analystes Investisseurs*

**Agnès VILLERET**  
*Relations Presse financière*

**Tél. : 01 53 32 78 89 / 95**  
**- [agnes.villeret@citigate.fr](mailto:agnes.villeret@citigate.fr)**

**Plus d'informations sur le site internet [www.paref.com](http://www.paref.com)**

P A R E F

VOTRE CAPITAL PIERRE

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

(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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> janvier.

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

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

Capitaux gérés	30/09/2008		31/12/2007		Variation	
	m2	K€	m2	K€	m2	K€
<b>Groupe Peref (1)</b>	<b>232 417</b>	<b>202 546</b>	<b>199 687</b>	<b>190 180</b>	<b>16,4%</b>	<b>6,5%</b>
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%
<b>Total SCPI (2)</b>	<b>89 286</b>	<b>290 884</b>	<b>83 606</b>	<b>279 082</b>	<b>6,8%</b>	<b>4,2%</b>
<b>Vivapierre</b>	<b>42 748</b>	<b>69 879</b>			<b>ns</b>	<b>ns</b>
<b>Tiers</b>	<b>13 524</b>	<b>26 470</b>	<b>13 524</b>	<b>26 292</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,7%</b>
Usufruits comptés 2 fois (3)	-16 661		-16 661			
<b>Total général</b>	<b>361 314</b>	<b>589 779</b>	<b>280 156</b>	<b>495 554</b>	<b>29,0%</b>	<b>19,0%</b>

(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.