



## Rapport trimestriel d'activité 1<sup>er</sup> trimestre 2010 (Chiffres non audités)

Au cours du trimestre, la Foncière PAREF a concentré ses efforts sur la valorisation de son patrimoine immobilier et le développement de la gestion pour compte de tiers. L'amélioration progressive des marchés financiers permet d'envisager de lever des fonds propres en numéraire : une levée de capitaux d'environ 15 M€, annoncée en mars, fait l'objet de résolutions proposées à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 19 mai prochain.

### 1 – Les actifs immobiliers et l'endettement du Groupe

#### 1.1 Patrimoine immobilier

PAREF n'a pas acquis d'immeuble au cours du trimestre. Le groupe a vendu, via sa filiale la SCI de la Place contrôlée à 100 %, les murs d'un hôtel-restaurant à Lisieux pour 0,9 M€.

L'immeuble de bureaux et locaux d'activité de 2.600 m<sup>2</sup> construit à Vitry sur Seine pour Coliposte, la filiale de La Poste, a été livré comme prévu fin janvier. Un bail ferme de 6 ans a été signé avec Locaposte pour un loyer de 350 K€.

**Le patrimoine immobilier du Groupe s'élevait à fin mars à 202 M€**, contre 203 M€ au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Ce chiffre comprend les titres de SCPI détenus par le groupe (pour 4,9 M€ à fin mars) classés au bilan IFRS en actifs financiers et les actions détenues dans l'OPCI Vivapierre (soit 6,3 M€), dont PAREF détient 27 % du capital et qui sont mis en équivalence.

#### 1.2 Endettement financier

L'endettement financier consolidé s'élève au 31 mars 2010 à 132 M€. Le rapport entre la dette et la valeur des actifs immobiliers (ratio « LTV ») tenant compte des actifs immobiliers détenus sous forme de parts de SCPI et d'OPCI et des titres d'autocontrôle, s'élève à 65 % contre 67 % (hors autocontrôle) à fin décembre.

Les emprunts bancaires du Groupe sont contractés soit à taux fixe, soit à taux variable plafonné. Au 31 mars 2010, 96 % de l'encours de crédit est à taux fixe ou couvert par un cap ou un swap.

La société a remboursé au cours du trimestre l'emprunt Investec de 3 M€. La facilité de trésorerie avec le CIC a été renouvelée en mars pour un an et a été portée de 2 M€ à 3 M€ (elle n'est pas utilisée au 31 mars).

### 2 – Chiffre d'affaires au 31 mars en progression de 14,6 %

Le chiffre d'affaires consolidé du trimestre s'élève à 7,1 M€, en hausse de 14,6 % par rapport à celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2009. Hors activité de marchand de biens, activité non récurrente, le chiffre d'affaires est stable.

Chiffre d'affaires (en K€)	1er trim 2010	1er trim 2009(1)	Variation	Rappel 2009
Loyers et charges récupérées	5 481	5 464	0,31%	22 741
dont habitation	754	761	-0,92%	3 034
dont commercial(1)	4 727	4 703	0,51%	19 707
Commissions de gestion	729	741	-1,62%	3 028
<b>Total activités récurrentes</b>	<b>6 210</b>	<b>6 205</b>	<b>0,08%</b>	<b>25 769</b>
Ventes marchand de biens	900	0	ns	0
<b>Chiffre d'affaires consolidé IFRS</b>	<b>7 110</b>	<b>6 205</b>	<b>14,59 %</b>	<b>25 769</b>

(1) Données 2009 retraitées - Charges récupérées : les produits à recevoir sur les locataires au titre de la taxe foncière et des assurances ont été comptabilisés prorata temporis en 2010, lorsque ces charges sont récupérables sur les locataires en vertu du bail. Les données 2009 ont été retraitées (rappel des données 2009 publiées correspondantes : 4.484 K€).

## 2.1 Stabilité des loyers

Les loyers et charges récupérées sont stables à 5,5 M€. L'impact des départs des locataires de La Houssaye en Brie et de Créteil au 1<sup>er</sup> janvier, est compensé par les loyers de Gentilly (qui avait été reloué au cours du second trimestre 2009) et ceux du nouvel immeuble de Vitry (loué à La Poste depuis fin janvier 2010), ainsi que par diverses revalorisations ou indexations de loyers.

Le taux d'occupation financier progresse ainsi de 1 point par rapport à décembre, à 90 %, grâce à la relocation de Trappes rue Blaise Pascal. Les principaux biens vacants sont les immeubles de La Houssaye et de Créteil, ainsi que celui de Fontenay-le-Fleury en cours de cession.

A périmètre comparable, les loyers progressent de 0,5 %.

## 2.2 Commissions de gestion pour compte de tiers

Les commissions de l'activité gestion pour compte de tiers s'élèvent à 0,7 M€. Le 1er trimestre 2009 bénéficiait de l'encaissement d'une commission de surperformance (0,2 M€ reçue au titre d'opérations réalisées antérieurement pour le compte de Westbrook. Hors cet élément exceptionnel, les commissions sont en progression sensible sous l'effet de l'augmentation des encours gérés en OPCI et du redémarrage progressif de la collecte en SCPI.

Globalement, les actifs gérés par PAREF GESTION s'élèvent à 627 M€, en progression de 0,8 % par rapport au 31 décembre 2009. La capitalisation des SCPI Pierre 48 (213 M€), Novapierre (54 M€) et Interpierre (5 M€) est en progression de 1% depuis le 1er janvier 2010.

Les actifs gérés par PAREF GESTION au 31 mars 2010 (incluant ceux gérés pour le compte du Groupe) s'analysent comme suit :

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

Capitaux gérés	31/03/2010		31/12/2009		Variation	
	m2	K€	m2	K€	m2	K€
<b>Groupe Paref (1)</b>	<b>233 017</b>	<b>190 526</b>	<b>235 317</b>	<b>191 426</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-0,5%</b>
Interpierre	11 550	5 341	11 617	5 167	-0,6%	3,4%
Novapierre 1	22 176	53 703	22 176	52 706	0,0%	1,9%
Pierre 48	51 820	213 621	52 238	211 504	-0,8%	1,0%
<b>Total SCPI (2)</b>	<b>85 546</b>	<b>272 664</b>	<b>86 031</b>	<b>269 377</b>	<b>-0,6%</b>	<b>1,2%</b>
Vivapierre	53 833	110 515	53 833	108 850	0,0%	1,5%
Naos	5 982	28 000	5 982	27 300	0,0%	2,6%
<b>Total OPCI (3)</b>	<b>59 815</b>	<b>138 515</b>	<b>59 815</b>	<b>136 150</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,7%</b>
<b>Tiers</b>	<b>13 524</b>	<b>25 384</b>	<b>13 524</b>	<b>25 459</b>	<b>0,0%</b>	<b>-0,3%</b>
Usufruits comptés 2 fois (4)	-16 661		-16 661			
<b>Total général</b>	<b>375 241</b>	<b>627 089</b>	<b>378 026</b>	<b>622 412</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,8%</b>

(1) valeur d'expertise des actifs au 31 décembre

(2) capitalisation au 31 mars calculée au prix d'émission des parts à cette date

(3) valeur d'expertise au 31 mars (OPCI)

(4) surfaces décomptées à la fois par Pierre 48 (nu-propriétaire) et Paref ou un tiers géré (usufruitier).

## 2.3 Vente marchand de biens

Comme indiqué au point 1.1, le groupe a cédé, via sa filiale la SCI de la Place, elle-même filiale de la société Parmarch, toutes deux contrôlées à 100 %, un actif à Lisieux pour un prix de vente de 0,9 M€. Cette vente dégage dans les comptes consolidés une marge sur activité de marchand de biens de 0,2 M€.

## 3 – Programme de rachat d'actions

Le Groupe a annulé à fin février 2010, un total de 59.061 actions d'autocontrôle, acquises dans cet objectif. A la suite de cette annulation, le Groupe détient ainsi 19.850 actions propres au 31 mars 2010, dont 18.250 en couverture des plans d'actions gratuites ou de stock options et 1.600 au titre du contrat de liquidité.

## **4 – Perspectives**

Le conseil de surveillance de Paref du 24 mars 2010 a approuvé le projet d'apport à la SCPI Interpierre de 8 immeubles représentant 36.440 m<sup>2</sup> et un loyer total potentiel de 3 M€. Ce projet vise à accélérer le développement de la SCPI en lui donnant une taille conséquente. L'apport sera soumis à l'approbation de l'AG de la SCPI le 19 mai, pour prise d'effet le 30 juin. La valeur de l'apport représente 8,3 M€, correspondant à la valeur des immeubles, soit 27,4 M€ (valeur d'expertise du 31 décembre 2009), sous déduction des crédits bancaires (19,1 M€), soit un montant net de 8,3 M€ qui sera rémunéré par l'émission de 9.610 parts de la SCPI. Paref détiendra alors 84 % du capital de la SCPI, toutes choses égales par ailleurs (hors souscriptions en cours).

Le Groupe PAREF poursuivra dans les mois à venir sa stratégie de croissance qui repose sur le développement sélectif et prudent de son portefeuille d'actifs par apport et investissement indirect via des participations minoritaires dans les OPCI lancés par Paref Gestion en fonction des opportunités qui se présenteront. La politique d'arbitrage sera également poursuivie.

Par ailleurs, le Groupe continuera à développer son activité de gestion pour compte de tiers, avec notamment :

- la relance de la collecte de Pierre 48 (logements) et Novapierre 1 (commerces) et la réalisation prévue du projet d'apport par Paref de 8 immeubles à Interpierre (bureaux et locaux d'activité) destiné à donner à cette SCPI la taille critique requise et à faciliter ainsi sa commercialisation;
- le développement accéléré de la gestion d'OPCI, avec le projet de création de nouveaux OPCI institutionnels, dédiés ou thématiques, à la suite de Vivapierre, Polypierre et Naos.

*Dans le cadre de ce développement, la société envisage une émission d'actions ou de titres donnant accès au capital, d'environ 15 M€, qui sera soumise à l'approbation de l'assemblée du 19 mai.*