

Au cours du trimestre, la Foncière PAREF a continué à porter ses efforts sur la valorisation de son patrimoine immobilier et le développement de la gestion pour compte de tiers. La période a aussi été marquée par le lancement d'une augmentation de capital en numéraire de 4,6 M€, finalisée en octobre.

1 – Les actifs immobiliers et l'endettement du Groupe

1.1 Patrimoine immobilier

Les mouvements intervenus sur le patrimoine depuis le 1^{er} janvier sont les suivants :

- Dans le cadre de l'activité Marchand de biens, 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€ dégageant une marge de 0,2 M€ en comptes consolidés.
- Un immeuble de bureaux et locaux d'activité de 2.600 m² à Vitry sur Seine, construit pour Coliposte, la filiale de La Poste, a été livré fin janvier. Un bail ferme de 6 ans a été signé avec Locaposte pour un loyer de 350 K€.
- PAREF a apporté 8 immeubles à la SCPI Interpierre gérée par PAREF Gestion, avec prise d'effet au 1^{er} juillet. L'opération porte sur des actifs de bureaux et locaux d'activité, totalisant 36.403 m² avec un loyer global potentiel de 3 M€ et un taux d'occupation de 85,5 %. Les actifs ont été valorisés 27,4 M€ sous déduction des crédits bancaires (19,1 M€), soit un montant net de 8,3 M€.

Après apport, PAREF détient 80 % du capital de la SCPI, ce qui conduit à intégrer globalement la SCPI dans les comptes consolidés. En conséquence, les 5 immeubles que détenait déjà la SCPI avant l'opération entrent dans le périmètre du Groupe à compter du 1^{er} juillet. Ces 5 immeubles représentent une valeur estimée de 7,7 M€ et un loyer annuel de 0,8 M€.

Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève ainsi à fin septembre 2010 à 206 M€, dont 7,7 M€ au titre de l'intégration de la SCPI Interpierre. Ce chiffre comprend à hauteur de 1,8 M€, les titres des autres SCPI détenus par le groupe (hors SCPI Interpierre consolidée), qui sont classés au bilan IFRS en actifs financiers et à hauteur de 7,0 M€, les actions détenues dans l'OPCI Vivapierre qui est mis en équivalence, PAREF détenant 27 % du capital.

1.2 Endettement financier

Outre l'amortissement normal du capital des emprunts finançant les actifs immobiliers, les principaux mouvements depuis le 1^{er} janvier comprennent le remboursement de l'emprunt Investec (3 M€) et le renouvellement de la facilité de trésorerie du CIC qui a été portée de 2 M€ à 3 M€ (elle est utilisée au 30 septembre à hauteur de 0,8 M€). L'augmentation de capital en numéraire de 4,6 M€ finalisée le 25 octobre va permettre de réduire sensiblement l'endettement du Groupe.

L'endettement financier (y compris facilités de trésorerie) s'élève, avant l'intégration d'Interpierre, à 129 M€ au 30 septembre 2010 en baisse de 2,5 M€ par rapport au 30 juin. Après intégration d'Interpierre, l'endettement consolidé s'élève à 133,2 M€. Le rapport entre la dette consolidée (nette des comptes de trésorerie bloqués en garantie des emprunts) et la valeur des actifs immobiliers tenant compte des actifs immobiliers d'Interpierre et des parts de SCPI et d'OPCI (« le ratio « LTV »), s'établit ainsi à fin septembre à 63,3 % (contre à 64,2 % à fin juin).

¹ (Chiffres non audités)

Après augmentation de capital, l'endettement financier consolidé ressort à 129,5 M€. Le ratio LTV défini précédemment s'établit ainsi à 61,5 %.

Les emprunts bancaires du Groupe sont contractés soit à taux fixe, soit à taux variable plafonné. Au 30 septembre 2010, la totalité de l'encours de crédit est à taux fixe ou couvert par un swap, à l'exception des emprunts à court terme et de 2 autres emprunts, représentant au total 5,9 M€ (soit 4,5 % de l'encours).

2. – Chiffre d'affaires au 30 septembre en progression de + 4,7 %

Le chiffre d'affaires du trimestre s'élève à 6,5 M€, contre 6,4 M€ au 3^{ème} trimestre 2009. Le chiffre d'affaires des 9 premiers mois totalise 20,1 M€ (contre 19,2 M€), en hausse de 4,7 % sur la période correspondante de 2009.

Chiffre d'affaires (en K€)	3ème trim 2010	30 sept 2010 (9 mois)	30 sept 2009 (9 mois)	Variation %
Loyers et charges récupérées	5 673	16 799	16 925	-0,7%
dont habitation	810	2 348	2 291	2,5%
dont commercial	4 863	14 451	14 634	-1,3%
Commissions de gestion	845	2 411	2 277	5,9%
Total activités récurrentes	6 518	19 210	19 202	0,0%
Ventes marchand de biens	0	900	0	ns
Chiffre d'affaires consolidé IFRS	6 518	20 110	19 202	4,7%

2.1 - Stabilité des loyers grâce à l'intégration d'Interpierre

Les loyers et charges récupérées du 3^{ème} trimestre s'élèvent à 5,7 M€, inchangés par rapport à la même période de l'an dernier. Sur 9 mois, les loyers et charges récupérées s'élèvent à 16,8 M€, en baisse de 0,7 %.

La baisse des loyers à périmètre comparable, soit – 4,7 % est compensée par l'effet de l'intégration de la SCPI Interpierre et les loyers du nouveau bâtiment de Vitry, loué à La Poste.

Le taux d'occupation reste stable depuis le début de l'année à 90 %, contre 95 % à fin septembre 2009.

2.2 – Reprise de l'activité de gestion pour compte de tiers

Au troisième trimestre, les commissions de l'activité gestion pour compte de tiers du trimestre s'élèvent à 0,85 M€, en progression de 12% sur la même période de 2009.

Sur les 9 premiers mois de l'exercice, le groupe a généré 2,4 M€ de commissions, contre 2,2 M€ au 30 septembre 2009. Hors prise en compte de la commission exceptionnelle de surperformance de 0,2 M€ enregistrée en 2009 suite au lancement de Vivapierre, la progression des commissions de gestion est particulièrement élevée (+ 20 %).

Cette performance s'explique notamment par l'amélioration des conditions de marché pour la collecte de capitaux. Ainsi, les souscriptions de SCPI redémarrent, et les commissions récurrentes de gestion d'OPCI progressent principalement grâce à Vivapierre qui a finalisé un important programme de travaux début 2010 dans ses villages de vacances et à Naos (centres commerciaux).

Au 30 septembre, les actifs gérés par PAREF GESTION (incluant ceux du groupe Paref) s'élèvent à 641M€ (contre 622 M€ au 31 décembre et 584 M€ il y a un an). Sur ce total, les actifs gérés pour le compte des SCPI s'élèvent à 282 M€ et ceux des OPCI représentent 142 M€. La capitalisation de la SCPI Novapierre a progressé de 11 % depuis le 1er janvier ; la forte variation d'Interpierre s'explique par l'apport réalisé par Paref au 1^{er} juillet (cf. § 1 ci-dessus).

Les actifs gérés par PAREF GESTION (incluant ceux gérés pour le compte du Groupe) s'analysent comme suit au 30 septembre 2010 :

ACTIFS GERES PAR LE GROUPE PAREF

Capitaux gérés	30/09/2010		31/12/2009		Variation	
	m2	K€	m2	K€	m2	K€
Groupe Paref (1)	247 401	205 559	235 317	191 426	5%	7%
Interpierre	47 624	15 501	11 617	5 167	310%	200%
Novapierre 1	22 176	58 763	22 176	52 706	0%	11%
Pierre 48	51 792	207 477	52 238	211 504	-1%	-2%
Total SCPI (2)	121 592	281 740	86 031	269 377	41%	5%
Vivapierre (1)	53 833	113 840	53 833	108 850	0%	5%
Naos	5 982	28 200	5 982	27 300	0%	3%
Total OPCI	59 815	142 040	59 815	136 150	ns	ns
Tiers	13 524	28 112	13 524	25 459	0%	10%
Usufruits comptés 2 fois (3)	-16 661		-16 661			
Interpierre (4)	-47 624	-15 501				
Total général	378 047	641 950	378 026	622 412	0%	3%

(1) valeur d'expertise des actifs au 30 juin

(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 PAREF ou un tiers géré (usufruitier).

(4) valorisation décomptée à la fois dans Groupe PAREF (chiffres consolidés) et par la SCPI

3 – Augmentation de capital

PAREF a finalisé le 25 octobre une augmentation de capital de 4.575.000 euros (prime d'émission incluse), par émission de 91.500 actions sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé ; cette opération, qui s'inscrit dans le cadre de l'autorisation votée par l'Assemblée générale du 19 mai 2010 dans sa 17^{ème} résolution, représente un peu moins de 10 % du capital avant émission. Le prix d'émission, qui a été fixé à 50 euros (prime d'émission de 25 euros incluse), est supérieur à la moyenne des 3 et des 20 derniers cours de bourse de l'action PAREF précédant le 4 octobre, date de la décision du Directoire de lancer cette émission.

Le nombre d'actions composant le capital de la société a été ainsi augmenté de 915.753 à 1.007.253.

4 – Perspectives

L'augmentation de capital de 4,6 M€ permet de renforcer la situation financière du groupe PAREF et d'accélérer le développement de la gestion pour compte de tiers. Les fonds levés seront également utilisés par PAREF pour participer en capital, au lancement de nouveaux fonds institutionnels gérés par PAREF Gestion, principalement d'OPCI, afin de jouer pleinement le rôle de sponsor.

Le Groupe PAREF poursuivra ainsi dans les mois à venir sa stratégie de croissance qui reposera sur :

- Le développement sélectif et prudent de son portefeuille d'actifs par apport et par investissement indirect via des participations minoritaires dans les OPCI lancés par PAREF Gestion, en fonction des opportunités qui se présenteront,
- La poursuite de la politique d'arbitrage
- Le développement de la gestion d'OPCI, avec le projet de création de nouveaux véhicules dédiés ou thématiques, à la suite de Vivapierre, Polypierre et Naos,
- Le développement de la gestion de SCPI : notamment, à un moment où l'épargne longue retrouve son attrait auprès des particuliers ; le redimensionnement d'Interpierre, grâce à l'opération d'apport réalisé, permet à PAREF Gestion de disposer d'une gamme complète de SCPI bien positionnées sur leur marché respectif : Pierre 48 (habitation) , Novapierre (commerces) et Interpierre (bureaux et locaux d'activité).
- Et la mise en œuvre des synergies existantes entre les deux métiers, investissement et gestion pour compte de tiers.