



Rapport trimestriel d'activité⁽¹⁾

1^{er} trimestre 2012

4 mai 2012

Au cours du premier trimestre 2012, la Foncière PAREF a poursuivi sa politique d'arbitrage et de désendettement et continué à porter ses efforts sur la valorisation de son patrimoine immobilier et le développement de la gestion pour compte de tiers.

1 – Les actifs immobiliers et l'endettement du Groupe

1.1 Patrimoine immobilier

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

- Le 11 janvier 2012, une promesse de vente a été signée sur l'immeuble de Gentilly pour 5,45 M€. Il s'agit d'une promesse assortie notamment d'une condition suspensive d'obtention de permis de construire purgé de tous recours.
- Le 5 février 2012, une acquisition de droit au bail emphytéotique a été signée avec France Télécom, pour l'euro symbolique, sur un lot de volume situé rue Berger à Paris, adjacent aux 2 lots dont PAREF est déjà propriétaire. Une promesse de vente des 3 lots de volumes situés à Paris-Berger a été signée le 6 mars 2012 au prix de 9,97 M€ net vendeur, sans aucune condition suspensive. La signature de l'acte réitératif est prévue courant mai,
- Le 15 mars 2012, GA Promotion est entré au capital de la société Watford à hauteur de 50%, aux côtés de PAREF qui conserve 50 % des parts. Dans le cadre de cette cession, la société Watford a signé un marché de travaux avec GA Entreprise pour lancer la construction d'un immeuble de bureaux de 11.000 m² HQE/BBC livrable en juillet 2013, dénommé « le GAÏA ».

Par ailleurs, l'immeuble de Fontenay le Fleury est sous promesse. La vente pourrait être concrétisée en fin d'année 2012 sous réserve de l'obtention du permis de construire.

La valeur du patrimoine immobilier du Groupe, sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2011, s'élève à fin mars 2012 à 165 M€, contre 169 M€ à fin décembre. Cette baisse s'explique par la cession de 50% des titres de la société Watford à GA. Ce chiffre comprend les parts de SCPI et OPCI pour un montant de 9,6 M€, valorisées sur la base de la valeur des parts au 31 mars.

1.2 Endettement financier

Le montant total des dettes financières du groupe s'élève à 99,5 M€ au 31 mars contre 102,2 M€ au 31 décembre 2011. La variation de 2,7 M€ correspond à l'amortissement des emprunts pour 1,7 M€ et au remboursement d'une dette à court terme pour 1,0 M€.

Compte tenu des comptes bancaires bloqués de 2,6 M€ et d'une trésorerie positive de 12,1 M€, l'endettement net ressort à 84,8 M€.

¹ Chiffres non audités

Le ratio LTV, net de trésorerie et des comptes bloqués, ressort à 50% contre 52% à fin décembre.

La société Watford (détenue par Paref à 50 % au côtés de GA Promotion), a signé le 16 avril un crédit bancaire de 19 M€ en vue de démarrer la construction d'un immeuble de bureaux HQE/BBC de 11.000 m² « le Gaïa ».

2. – Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre : 6,7 M€ (en baisse de 5 %)

| Chiffre d'affaires (en K€) | 1er trim 2012 | 1er trim 2011 | Variation % | Rappel 31 déc 2011 |
|--|------------------|------------------|---------------|-----------------------|
| Loyers et charges récupérées | 4 849 | 5 482 | -11,55% | 22 969 |
| dont habitation | 793 | 781 | 1,55% | 3 159 |
| dont commercial | 4 055 | 4 701 | -13,73% | 19 810 |
| Commissions de gestion | 1 850 | 1 577 | 17,29% | 4 140 |
| Total activités récurrentes | 6 698 | 7 059 | -5,11% | 27 109 |
| Ventes marchand de biens | 0 | 0 | ns | 0 |
| Chiffre d'affaires consolidé IFRS | 6 698 | 7 059 | -5,11% | 27 109 |

2.1 - Baisse des loyers à la suite des arbitrages réalisés en 2011

Les loyers (et charges récupérées) du 1er trimestre 2012 sont en baisse de 11,6% et s'élèvent à 4,85 M€. Cette baisse de 0,63 M€, s'explique pour l'essentiel (0,58 M€) par les ventes en 2011 des immeubles Parmentier, Roule, Rivoli et Les Ulis. A périmètre comparable (hors ventes 2011), l'évolution des loyers est de -1,9 %.

Au cours du premier trimestre, plus de dix nouveaux baux ont été signés, notamment sur les sites de Lognes, Cauffry, Bondy et Vitry sur Seine. Une renégociation initiée avec le locataire Original VD à Croissy-Beaubourg a également abouti à la signature d'un nouveau bail d'une durée ferme de 12 années, à effet au 1^{er} avril, pour un loyer annuel de 750 k€ (ramené à 732 k€ durant la première triennale) contre à 878 k€ antérieurement.

Un congé de La Poste a été reçu sur le site de Rueil Malmaison avec effet au 30 septembre 2012. Une commercialisation active est en cours.

Van Hecke Logistique, locataire d'une majeure partie du site d'Aubergenville a également déposé un congé à effet au 31 mai 2012. Des négociations sont en cours avec lui.

2.2 –Augmentation des souscriptions de SCPI

Les commissions de l'activité de gestion pour compte de tiers ont continué à progresser et s'élèvent à 1,85 M€ pour le trimestre (contre 1,58 M€ au 1er trimestre 2011), soit + 17 %. Cette bonne performance s'explique principalement par les commissions de souscriptions de SCPI, qui représentent 1,2 M€, dont 0,85 M€ au titre de Pierre 48 (SCPI d'habitation). Au 31 mars, les encours gérés pour compte de tiers s'élèvent à 604 M€ contre 576 M€ au 31 décembre 2011.

ACTIFS GERES PAR LE GROUPE PAREF

| Capitaux gérés | 31/03/2012 | | 31/12/2011 | | Variation | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|------------|
| | m2 | K€ | m2 | K€ | m2 | K€ |
| Groupe Paref (1) | 232 440 | 164 219 | 233 967 | 169 368 | -1% | -3% |
| Interpierre | 47 779 | 22 681 | 47 779 | 19 669 | 0% | 15% |
| Novapierre 1 | 35 859 | 136 533 | 35 859 | 130 798 | 0% | 4% |
| Pierre 48 | 52 977 | 270 894 | 52 660 | 258 043 | 1% | 5% |
| Total SCPI (2) | 136 615 | 430 108 | 136 298 | 408 510 | 0% | 5% |
| Total OPCI | 59 815 | 158 500 | 59 815 | 156 975 | 0% | 1% |
| Tiers | 7 121 | 15 443 | 5 593 | 10 768 | 27% | 43% |
| Usufruits comptés 2 fois (3) | -16 661 | | -16 661 | | | |
| Interpierre (4) | -47 779 | -22 681 | -47 779 | -19 669 | | |
| Total général | 371 551 | 745 589 | 371 233 | 725 952 | 0% | 3% |
| <i>dont Gestion pour compte de tiers :</i> | 203 551 | 604 051 | 201 706 | 576 253 | 1% | 5% |

(1) valeur d'expertise des actifs au 31 décembre 2011

(2) capitalisation au 31 mars 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 – Perspectives

Les arbitrages permettent de renforcer la situation financière du groupe PAREF et de faciliter le développement de la gestion pour compte de tiers. A ce titre, les arbitrages de l'année 2011 ont permis de financer le projet de développement à Nanterre : Le Gaïa.

Le Groupe PAREF poursuivra sa stratégie de croissance qui repose, d'une part, sur le développement de son portefeuille d'actifs avec un effet de levier limité à 50%, principalement par investissement indirect via des participations minoritaires dans les OPCI lancés par Paref Gestion et d'autre part, sur le développement de la gestion pour compte de tiers (SCPI et OPCI).

Le développement de nouveaux OPCI institutionnels, dédiés ou thématiques reste un axe important de développement pour le Groupe.

Paref pourra bénéficier également du potentiel important que recèle l'activité gestion de SCPI. Avec sa gamme complète de SCPI en habitation (Pierre 48), commerces (Novapierre 1) et bureaux (Interpierre), Paref Gestion est à même de capter le fort intérêt des épargnants pour la pierre papier.

La politique d'arbitrage sera poursuivie à raison d'une à deux cessions par an d'actifs arrivés à maturité ou inadaptés.

Enfin Paref poursuivra sa politique de renforcement des fonds propres, notamment par des augmentations de capital en numéraire par apport en nature selon les opportunités qui se présenteront.

A cet effet, conformément à la décision de principe prise par le conseil de surveillance du 4 mai 2012, la société envisage de procéder de façon imminente, et sous réserve de conditions de marché favorables, au lancement d'une augmentation de capital de l'ordre de 8 M€, avec maintien du droit préférentiel de souscription, conformément à la délégation donnée par l'assemblée générale du 11 mai 2011 dans sa 16ème résolution.

La décision de procéder à cette opération est motivée par la volonté d'accompagner le développement de la gestion pour compte de tiers de PAREF. Les fonds levés dans le cadre de cette augmentation de capital seront notamment utilisés pour permettre à PAREF de participer au lancement de nouveaux fonds institutionnels, principalement d'OPCI, de façon minoritaire et de jouer ainsi pleinement son rôle de sponsor, comme cela a été fait pour Vivapierre.