



Rapport trimestriel d'activité 1er trimestre 2009 (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, avec le lancement de l'OPCI à règles de fonctionnement allégées Polypierre et la préparation de plusieurs OPCIs dédiés ou thématiques. La crise bancaire et financière s'est poursuivie, entraînant l'impossibilité de lever des fonds propres en numéraire ou d'emprunter dans des conditions raisonnables pour développer le patrimoine propre.

1 – Les actifs immobiliers et l'endettement du Groupe

1.1 Patrimoine immobilier stable depuis le 1er janvier

Compte tenu des conditions de marché, PAREF n'a pas réalisé d'acquisitions d'immeuble au cours du trimestre. Dans le cadre du lancement de l'OPCI Polypierre, PAREF a pris une participation de 28,6 % au capital de départ de cet OPCI qui s'élève à 192 K€.

Le patrimoine immobilier du Groupe s'élevait à fin mars 2009 à 213 M€ sans changement par rapport au 1^{er} janvier 2009, mais en progression de + 8,6 % depuis le 1^{er} janvier 2008. Ce chiffre comprend les titres de SCPI détenus par le groupe (pour 5,7 M€ à fin mars) classés au bilan IFRS en actifs financiers et les actions détenues dans l'OPCI Vivapierre (soit 5,9 M€), dont PAREF détient 27 % du capital et qui sont mis en équivalence.

1.2 Endettement financier

La société n'a pas souscrit de nouveaux emprunts au cours du trimestre.

L'endettement financier consolidé s'élève au 31 mars 2009 à 139 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 64 % contre 66 % à fin décembre.

Les emprunts bancaires du Groupe sont contractés soit à taux fixe, soit à taux variable plafonné. Au 31 mars 2009, la totalité de l'encours de crédit est à taux fixe ou couvert par un cap ou un swap.

La société a pris au cours du trimestre diverses mesures pour renforcer sa structure financière. Elle a signé au cours du trimestre un avenant aux conventions de prêt de Calyon portant sur 4 immeubles (Berger, Parmentier, Rueil et Juvisy) ; celui-ci modifie notamment les conditions d'exigibilité relatives au Ratio Loan to Value (LTV), dont le seuil est porté à 70% (antérieurement 66 %) et les conditions de remboursement anticipé, qui deviennent plus favorables. Précisons que ces crédits Calyon sont les seuls crédits de PAREF à prévoir des « covenants » calculés sur une base consolidée. Par ailleurs, la société a renégocié avec Investec l'échéancier de remboursement de son crédit destiné à procéder à des achats d'actions propres. Enfin, une ligne de crédit à court terme de 2 M€ (non utilisée à ce jour) a été mise en place avec le CIC.

2. –Chiffre d'affaires au 31 mars en progression de 1,4 %

Le chiffre d'affaires consolidé IFRS du trimestre s'élève à 6,0 M€, en hausse de 1,4 % par rapport à celui du 1^{er} trimestre 2008. Hors activité de marchand de biens, activité accessoire, le chiffre d'affaires progresse de 8,4 %.

Chiffre d'affaires (en K€)	1er trim 2009	1er trim 2008	Variation %	Rappel 31 déc 2008
Loyers et charges récupérées	5 245	4 855	8,0%	20 452
dont habitation	761	750	1,5%	3 053
dont commercial	4 484	4 105	9,2%	17 399
Commissions de gestion	741	667	11,1%	2 948
Total activités récurrentes	5 986	5 522	8,4%	23 400
Ventes marchand de biens	0	380	ns	645
Chiffre d'affaires consolidé IFRS	5 986	5 902	1,4 %	24 045

2.1 - Progression de 8 % des loyers

Les loyers s'élèvent 5,2 M€, en hausse de 8 %. Les loyers commerciaux, qui représentent dorénavant 85 % du total, progressent de 9,2 % en raison de l'indexation, des locations de biens vacants intervenues en 2008 et début 2009, notamment sur le site de La Courneuve, ainsi que de l'effet des acquisitions réalisées en 2008. A périmètre comparable, les loyers progressent de 10,4 % (+ 11,3 % pour les seuls loyers commerciaux).

Le taux d'occupation financier est inchangé par rapport à décembre à 93 % (contre 87 % en mars 2008). Les principaux biens vacants sont l'immeuble de Gentilly en cours de relocation, ainsi que Clichy et Fontenay-le Fleury. La totalité du site de La Courneuve est maintenant louée, avec la location fin janvier du dernier lot vacant, un commerce.

Un congé a été reçu sur l'immeuble de La Houssaye, pour l'échéance du 30 septembre 2009 ; le bail a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2009 et la commercialisation a commencé. Un locataire en difficulté financière représentant environ 3 % des loyers a demandé un étalement de sa dette, mais cet événement est sans incidence sur le résultat à ce stade compte tenu des garanties reçues. Il n'y a pas d'autres éléments significatifs nouveaux sur la situation locative.

2.2 Commissions de gestion pour compte de tiers

Les commissions de l'activité gestion pour compte de tiers s'élèvent à 741 K€, en progression de 11% sur le 1^{er} trimestre 2008. Les commissions de gestion de SCPI sont en hausse de 9 % à 396 K€, mais les commissions de souscription de SCPI sont en forte baisse en raison de conditions de marché difficiles. La baisse de la contribution globale des SCPI est compensée par les commissions de gestion reçues sur l'OPCI Vivapierre (86 K€) et par le solde de la commission de surperformance (228 K€) reçue au titre des opérations réalisées pour le compte de Westbrook jusqu'en 2006.

Globalement, les actifs gérés par PAREF GESTION s'élèvent à 607 M€ (sans changement par rapport au 31 décembre 2008). La capitalisation des SCPI Pierre 48 (232 M€), Novapierre (51 M€) et Interpierre (6 M€) est stable depuis le 1er janvier.

Les actifs gérés par PAREF GESTION au 31 mars 2009 (incluant ceux gérés pour le compte du Groupe) s'analysent comme suit :

ACTIFS GERES PAR LE GROUPE PAREF

Capitaux gérés	31/03/2009		31/12/2008	
	m ²	K€	m ²	K€
Groupe PAREF (1)	232 349	201 152	232 349	201 152
Interpierre	11 617	5 608	11 617	5 630
Novapierre 1	22 572	51 225	22 572	51 382
Pierre 48	53 737	232 291	53 809	232 800
Total SCPI (2)	87 926	289 124	87 998	289 811
Vivapierre	53 833	90 470	53 833	90 430
Tiers	13 524	26 701	13 524	26 701
Usufruits comptés 2 fois (3)	-16 661		-16 661	
Total général	370 971	607 447	371 043	608 094

(1) valeur d'expertise des actifs au 31 décembre 2008

(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 Peref ou un tiers géré (usufruitier).

3 – Programme de rachat d'actions

Le Groupe détient 79.867 actions propres au 31 mars 2009 (sans changement par rapport au 31 décembre à l'exception de quelques mouvements sur le contrat de liquidité). A la suite d'un changement d'affectation intervenu au cours du trimestre, les actions détenues dans le cadre du programme de rachat se classent comme suit : 59.061 titres destinés à être annulés, 19.015 en couverture des plans d'actions gratuites ou de stock options et 1.791 au titre du contrat de liquidité.

4 – Perspectives

Compte tenu des difficultés pour lever des fonds propres en Bourse actuellement à des conditions raisonnables, le Groupe limite l'étude des projets d'investissements propres à des acquisitions de portefeuille d'immeubles par le biais d'apport d'actifs et concentre ses efforts sur l'optimisation de la gestion locative.

Le principal axe de développement du Groupe est la création d'OPCI à destination des institutionnels à l'image de Vivapierre (villages de vacances VVF-Belambra) ou de Polypierre, destiné aux investisseurs souhaitant tirer profit des opportunités actuelles du marché. PAREF GESTION prépare également le lancement d'OPCI dédiés ou thématiques.