



Chiffre d'affaires cumulé sur 9 mois : + 46 %

Forte croissance du patrimoine depuis le 1<sup>er</sup> janvier : + 92 %

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 11,7 M€, en augmentation de près de 46 % par rapport aux 9 premiers mois de l'année 2006.

Chiffre d'affaires (K€)*	T3 2007	30 sept 2007 (9 mois)	30 sept 2006 (9 mois **)	Variation en %
<b>Loyers et charges récupérées</b>	<b>3 233</b>	<b>7 862</b>	<b>4 366</b>	<b>80,1%</b>
dont habitation	548	1 649	1 557	5,9%
dont commercial	2 685	6 213	2 809	121,2%
<b>Commissions de gestion</b>	<b>896</b>	<b>2 888</b>	<b>2 446</b>	<b>18,1%</b>
<b>Total activités récurrentes</b>	<b>4 129</b>	<b>10 750</b>	<b>6 812</b>	<b>57,8%</b>
<b>Ventes marchand de biens</b>	<b>0</b>	<b>979</b>	<b>1 243</b>	<b>ns</b>
<b>Chiffre d'affaires consolidé IFRS</b>	<b>4 129</b>	<b>11 729</b>	<b>8 055</b>	<b>45,6%</b>

(\*) Chiffres du 3ème trimestre et chiffres cumulés au 30 septembre 2007 non audités

(\*\*) Chiffre d'affaires 2006 retraité (loyers de l'activité marchand de biens reclassés en loyers commerciaux et habitation)

La croissance très élevée des *loyers*, provenant surtout des immeubles commerciaux, résulte principalement de la forte augmentation du patrimoine de la société qui a procédé à de nombreuses acquisitions sur la période.

Les *commissions* de l'activité gestion pour compte de tiers sont en hausse de 18 % grâce à l'activité soutenue des SCPI gérées par Paref Gestion (Pierre 48, Novapierre 1, Interpierre).

Au total, les activités récurrentes progressent de 58 %. Concernant l'activité de marchand de biens, activité non stratégique, la fin de la commercialisation de l'immeuble boulevard Beaumarchais explique la non réalisation de chiffre d'affaires sur la période.

Le patrimoine immobilier de la société s'élevait à fin septembre 2007 à 146 M€. Le groupe détient également des titres de SCPI pour 5,5 M€, présentés au bilan IFRS en Actifs financiers.

Évaluée à 76 M€ à fin décembre 2006, la valeur du patrimoine détenu par le Groupe est ainsi en progression de + 92% depuis le début de l'exercice, reflétant la dynamique de croissance actuellement impulsée par la Direction de Paref.

Hubert Levy-Lambert, président du Directoire, a déclaré : « *Ce trimestre illustre une fois encore la bonne performance enregistrée par le groupe Paref sur l'ensemble de ses activités. Ces éléments renforcent notre confiance dans la qualité et la solidité de notre 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.**

*Prochaine communication financière*  
*Semaine du 11 février 2008 : chiffre d'affaires annuel*

**PAREF** est cotée sur l'Eurolist C d'Euronext Paris et a opté pour le statut SIIC.  
**PAREF** a deux activités complémentaires : l'investissement et la gestion pour compte de tiers.

Un contrat de liquidité sur les titres de la société a été signé avec la société Invest Securities.

**Eurolist C by Euronext Paris Code ISIN : FR00110263202 - Mnémonique : PAR**

Pour obtenir des informations complémentaires, consultez le site Internet de PAREF <http://www.paref.com> ou :

**PAREF**

**Hubert LEVY-LAMBERT**

Président du Directoire

[hll@paref.com](mailto:hll@paref.com)

**Alain PERROLLAZ**

Directeur Général

Tel : 01 40 29 86 86

[alain.perrollaz@paref.com](mailto:alain.perrollaz@paref.com)

**ACTUS Finance & Communication**

**Sébastien BERRET**

Relations analystes/investisseurs

[sberret@actus.fr](mailto:sberret@actus.fr)

**Samuel BEAUPAIN**

Relations presse

Tel : 01 53 67 36 36

[sbeaupain@actus.fr](mailto:sbeaupain@actus.fr)

## Rapport financier du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007\*

Au cours du trimestre, PAREF a poursuivi la réalisation de son programme d'investissement (fixé pour 2007 à 150 M€ d'investissements engagés) et le développement de la gestion pour compte de tiers : cette activité a été marquée par la préparation du lancement des OPCI et la nomination d'Alexandre Puzner au poste de Directeur général de PAREF GESTION.

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

#### **1.1 Valeur du patrimoine immobilier en hausse de + 92% depuis le 1er janvier**

Le patrimoine immobilier de la société s'élevait à fin septembre 2007 à 146 M€ contre 111 M€ à fin juin 2007 et 76 M€ à fin décembre 2006. Le groupe détient également des titres de SCPI pour 5,5 M€, présentés au bilan IFRS en actifs financiers. La valeur du patrimoine détenu par le Groupe est ainsi en progression de +92% depuis le début de l'exercice.

PAREF a réalisé au cours du trimestre 3 acquisitions de biens immobiliers pour un prix total d'acquisition de 33,5M€ droits inclus et une valeur d'expertise de 34,7M€. Le détail des acquisitions est présenté ci-après :

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nature (1)	Locataire ou désignation	Surface ou nombre	Revenu K€/an (2)	Valeur estimée (3)	Rendement brut % (4)
78410	AUBERGENVILLE	Clos Reine	juil-07	BA	Van Hecke	7 636	454	4 370	10,4%
93120	LA COURNEUVE	Paul Vaillant Coutur	sept-07	BA	Vacant	15 986	1 064	12 300	8,7%
40100	DAX	La Source	juil-07	H	Thermadour	31 410	1 194	18 000	6,6%
<b>Total</b>						<b>55 032</b>	<b>2 712</b>	<b>34 670</b>	<b>7,8%</b>

(1) A = activité, B = bureau, C = commerce, G = gestion, P = parkings, R = résidentiel, H = hôtel ou clinique, T = titres, U = usufruits, 48 = loi de 48

(2) Revenu brut annualisé au 30 septembre 2007, sauf La Courneuve, (loyer potentiel)

(3) Expertise indépendante sauf chiffres en *italique*, hors droits et frais d'acquisition

(4) Revenu brut divisé par la valeur estimée.

Les établissements de thermalisme acquis à Dax (et Saint-Paul les Dax) font l'objet d'un bail ferme de 12 ans. Les bureaux et locaux d'activité situés à La Courneuve ont été acquis vacants (à l'exception d'une surface commerciale louée de 340 m<sup>2</sup>) en vue d'une opération de restructuration.

A cela s'ajoutent des promesses signées au cours du trimestre, totalisant 26,4 M€ hors droits, en vue d'acquérir :

- un portefeuille de locaux d'activité sur 4 sites situés en Ile de France (Lisses, Bondoufle, Egly, Lognes) pour un loyer global de 1,56 M€ et une valeur d'acquisition des immeubles de 17 M€ hors droits, soit un rendement brut de 9,2%,
- une SCI propriétaire d'un entrepôt situé à La Houssaye (77) : l'actif est acquis sur la base d'un prix de 6,5 M€ avec un loyer de 0,64 M€, soit un rendement brut de 9,8%,
- des locaux d'activité situés à Trappes (78) pour un loyer global de 0,26 M€ et un prix d'acquisition de 2,95 M€ hors droits, soit un rendement brut de 8,8%.

\*Chiffres du 3<sup>ème</sup> trimestre et chiffres cumulés au 30 septembre 2007 non audités

## **1.2 Endettement financier**

Les nouveaux emprunts souscrits au cours du 3ème trimestre 2007 concernent le financement des nouveaux investissements, à savoir La Courneuve (emprunt de 7.500 K€), Aubergenville (emprunt de 2.900 K€), et les établissements de thermalisme de Dax (emprunt de 12.500 K€), ainsi que le refinancement de parts de SCPI pour 1.500 K€ .

L'endettement financier s'élève au 30 septembre 2007 à 92,5 M€, soit un ratio LTV de 61 % (en tenant compte des actifs immobiliers détenus sous forme de parts de SCPI).

Les emprunts bancaires du Groupe sont contractés soit à taux fixe, soit à taux variable plafonné. Au 30 septembre 2007, la totalité de l'encours des emprunts à taux variable est couvert par un cap ou un swap, à l'exception d'un montant de 2.648 K€.

## **2. –Chiffre d'affaires cumulé au 30 septembre en progression de 46 %\***

Le chiffre d'affaires du trimestre s'élève à 4.129 K€, après un niveau d'activité au trimestre précédent de 4.266 K€ qui comprenait des éléments liés à l'activité marchand de biens, et de 3 537 K€ sur le périmètre d'activités récurrentes (+16,7 %). Le chiffre d'affaires des 9 premiers mois totalise 11,7 M€, en hausse de 46 % sur la période correspondante de 2006.

Chiffre d'affaires (K€)*	T1 2007	T2 2007	T3 2007	Total 30 sept 2007	Total 30 sept 2006 (1)	Variation %
<b>Loyers et charges récupérées</b>	<b>2 081</b>	<b>2 548</b>	<b>3 233</b>	<b>7 862</b>	<b>4 366</b>	<b>80,1%</b>
dont habitation	560	542	548	1 649	1 557	5,9%
dont commercial	1 522	2 006	2 685	6 213	2 809	121,2%
<b>Commissions de gestion</b>	<b>1 003</b>	<b>989</b>	<b>896</b>	<b>2 888</b>	<b>2 446</b>	<b>18,1%</b>
<b>Total activités récurrentes</b>	<b>3 084</b>	<b>3 537</b>	<b>4 129</b>	<b>10 750</b>	<b>6 812</b>	<b>57,8%</b>
<b>Ventes marchand de biens</b>	<b>250</b>	<b>729</b>	<b>0</b>	<b>979</b>	<b>1 243</b>	<b>-21,2%</b>
<b>Chiffre d'affaires consolidé IFRS</b>	<b>3 335</b>	<b>4 266</b>	<b>4 129</b>	<b>11 729</b>	<b>8 055</b>	<b>45,6%</b>

(1) CA 2006 retraité (loyers de l'activité marchand de biens reclassés en loyers commerciaux et habitation)

## **2.1 Progression de 80 % des revenus locatifs**

Les *revenus locatifs* des 9 premiers mois s'élèvent à 7,9 M€, en forte progression sur la période correspondante de 2006 (4,4M€). Cette augmentation 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 financier s'élève à 86% (contre 93 % à fin juin) en raison de l'acquisition de La Courneuve ; ce bien, majoritairement vacant, a été acheté dans le cadre d'un projet de restructuration. PAREF a en effet décidé de consacrer une partie de son budget d'investissement à des opérations de développement ou de rénovation, créatrices de valeur (Gentilly, La Courneuve).

## **2.2 Commissions de gestion pour compte de tiers en hausse de + 18 %**

Grâce à la forte collecte des SCPI gérées par Paref Gestion, filiale à 100% du Groupe, les commissions reçues ont sensiblement progressé (+ 18 %), malgré la vente en fin d'année 2006 des actifs gérés pour Westbrook.

Globalement, les actifs gérés par Paref Gestion s'élèvent à 439 M€ (contre 395 M€ au 30 juin 2007 et 331 M€ au 31 décembre 2006). La capitalisation des SCPI Pierre 48 (216 M€ au 30 septembre), Novapierre (46 M€) et Interpierre (4 M€) progressede 16 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier.

Les actifs gérés par Paref Gestion au 30 septembre 2007 (incluant ceux gérés pour le compte du Groupe) s'analysent comme suit :

\*Chiffres du 3<sup>ème</sup> trimestre et chiffres cumulés au 30 septembre 2007 non audités

Capitaux gérés	30/09/2007		31/12/2006		Variation	
	m2	K€	m2	K€	m2	K€
<b>Groupe Peref</b>	<b>160 776</b>	<b>146 083</b>	<b>58 601</b>	<b>76 780</b>	<b>174,4%</b>	<b>90,3%</b>
Interpierre	12 697	4 350	8 712	2 918	45,7%	49,1%
Novapierre 1	16 704	46 559	9 852	37 971	69,5%	22,6%
Pierre 48	44 456	216 256	40 082	189 877	10,9%	13,9%
<b>Total SCPI (1)</b>	<b>73 857</b>	<b>267 165</b>	<b>58 646</b>	<b>230 766</b>	<b>25,9%</b>	<b>15,8%</b>
<b>Tiers</b>	<b>13 631</b>	<b>26 342</b>	<b>13 631</b>	<b>23 900</b>	<b>0,0%</b>	<b>10,2%</b>
Usufruits comptés 2 fois (2)	-12 512		-12 512			
<b>Total général</b>	<b>235 752</b>	<b>439 590</b>	<b>118 366</b>	<b>331 446</b>	<b>99,2%</b>	<b>32,6%</b>

(1) capitalisation au 30 septembre calculée au prix d'émission des parts à cette date

(2) surfaces décomptées à la fois par Pierre 48 (nu-proprétaire) et Peref ou un tiers géré (usufruitier).

### **3 – Poursuite du développement**

La société a émis des offres dans le cours normal de son activité d'investissement, notamment sur un portefeuille comprenant 3 immeubles à usage de bureaux et locaux d'activité situés en région parisienne, sur un portefeuille de résidences de tourisme, sur un immeuble d'habitation situé à Paris et sur l'usufruit d'appartements situés en Région parisienne.

La société prépare des opérations d'extension ou de développement sur les sites de Vitry (locaux d'activité et bureaux d'accompagnement), de Gentilly (résidence étudiante ou de tourisme) et de La Courneuve.

Peref Gestion, filiale de Peref, envisage de lancer des OPCI, notamment à règles de fonctionnement allégées, à destination des institutionnels, dans le courant 2008. Le dossier d'agrément de la société en qualité de société de gestion de portefeuille est en cours d'instruction à l'AMF.