

RESULTATS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2013

- **Poursuite de la rationalisation du portefeuille et de la consolidation de la situation financière**
- **Résultat net récurrent en progression à 3,2 M€ (contre 2,2 M€ au 30 juin 2012)**
- **Légère hausse de l'ANR Triple net EPRA à 78,4 €/action**
- **Progression des encours sous gestion (SCPI & OPCI) ou détenus en propre à 804 M€**

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 11 septembre 2013 sous la présidence de M. Alain Perrollaz, a arrêté les comptes semestriels consolidés du groupe au 30 juin 2013 et les a soumis au Conseil de surveillance. Les comptes ont fait l'objet d'une revue limitée des commissaires aux comptes.

PATRIMOINE

- **Le groupe a poursuivi sa politique d'arbitrage** concernant les actifs matures ou inadaptés en cédant l'actif de Rueil-Malmaison pour 3,3 M€.
- **Le patrimoine immobilier du groupe PAREF**, incluant la SCPI Interpierre, consolidée par intégration globale, est valorisé 178 M€ au 30 juin 2013 (contre 172 M€ à fin décembre 2012) sur la base des expertises réalisées au 30 juin. Ce montant comprend les immeubles de placement et les actifs disponibles à la vente pour 150,9 M€ (dont 41,5 M€ au titre des actifs immobiliers d'Interpierre), 50% du patrimoine de la société Wep Watford (société mise en équivalence) pour 15,4 M€, la participation de 27% dans l'OPCI Vivapierre mise en équivalence pour 10,7 M€ et des parts de SCPI à hauteur de 1,0 M€ (classées en actifs financiers).
- **La variation de juste valeur des immeubles à périmètre comparable** s'élève à -1,6 M€ (dont -0,4 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits). La variation hors usufruits représente à données comparables une baisse de 0,8% de la valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2012.
- **Rendement élevé du patrimoine** : 8,6% de rendement brut global.
- **Taux d'occupation** : 88% stable par rapport à fin mars.

ACTIVITE

- **Revenus locatifs** : Les loyers (et charges récupérées) du 1er semestre 2013 s'établissent à 8,5 M€ contre 9,4 M€ au 1^{er} semestre 2012.

A périmètre **comparable** (hors vente 2012 et hors fin d'usufruits), l'évolution des loyers est stable.

- **Gestion pour compte de tiers** :

Au cours du 1er semestre 2013, les commissions de la société de gestion se sont élevées à 2,9 M€ contre 3,3 M€ au titre de la même période 2012, étant précisé qu'à méthode de consolidation comparable, les commissions du 1^{er} semestre 2012 se seraient élevées à 3,5 M€. Les commissions de souscription (SCPI) représentent 1,4 M€, contre 1,9 M€ au 1er semestre 2012.

Paris, le 12 septembre 2013, 17h35

Les commissions de gestion sur encours des SCPI, OPCI et tiers gérés (et commissions diverses) ont représenté 1,5 M€ contre 1,4 M€ au 1er semestre 2012.

Les encours gérés pour compte de tiers (SCPI et OPCI) continuent de progresser. A la reprise de la SCPI Capiforce Pierre au 1^{er} janvier, qui représente une augmentation de 42 M€, s'ajoute une hausse des encours sur le semestre de 33 M€, portant leur montant total à 664 M€ au 30 juin 2013. Le total des actifs détenus ou gérés par le groupe Paref, après élimination des doubles emplois (investissements de Paref dans les véhicules gérés par Paref Gestion) s'élève ainsi à 804 M€.

RESULTATS

Principaux éléments du compte de résultat en normes IFRS

En millions d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Revenus locatifs nets	6,2	6,7
Commissions de gestion et de souscription	2,9	3,3
Résultat brut d'exploitation	5,5	5,6
Résultat de cession des immeubles de placement	0,3	0,5
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	-1,6	-0,2
Résultat financier	-1,9	-3,5
Résultat net avant impôt	2,2	2,4
Résultat net part groupe	2,4	3,3
<i>€ par action, ajusté, pondéré et dilué</i>	<i>2,0</i>	<i>3,3</i>

- **Résultat brut d'exploitation** : le RBE est stable à 5,5 M€ contre 5,6 M€ en 2012.
- **Résultat financier** : Le coût de l'endettement financier net est en forte baisse de 19% à -2,3 M€ contre -2,8 M€ au 30 juin 2012 en raison du désendettement réalisé par le groupe au cours des derniers mois.

Du fait de la remontée des taux d'intérêts, le coût du swap conclu en 2010 en vue de couvrir le refinancement du crédit de l'immeuble de Dax après 2014 comptabilisé dans les autres charges financières a eu un impact favorable sur le résultat financier à hauteur de 0,2 M€ (contre une charge de 0,4 M€ au 30 juin 2012).

Ainsi, le résultat financier s'établit à -1,9 M€ contre -3,5 M€ en 2012 en amélioration de 44 %.

- **Résultat de cession** : Le groupe a poursuivi sa politique d'arbitrage en cédant l'actif de Rueil-Malmaison pour 3,3 M€. Cette opération a généré une plus value de 0,3 M€.
- **Variation de juste valeur** : La variation de juste valeur des immeubles à périmètre comparable composant le patrimoine de PAREF s'élève à -1,6 M€ (dont -0,4 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits). La variation hors usufruits représente à données comparables une légère baisse de 0,8% de la valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2012.

- **Résultat net avant impôt** : 2,2 M€, contre 2,4 M€ au 30 juin 2012. La charge d'impôt s'élève à -0,2 M€, contre + 0,3 M€ au 1^{er} semestre 2012 (qui bénéficiait de l'impact positif d'une reprise exceptionnelle d'impôt différé pour + 0,6 M€).

Mise en équivalence : La contribution de l'OPCI Vivapierre au résultat du groupe est de 1,1 M€ (contre 0,9 M€ au 30 juin 2012).

- **Résultat net consolidé part du groupe** : Le résultat net consolidé part groupe au 30 juin 2013 ressort à 2,4 M€ contre 3,3 M€ au 30 juin 2012. Le résultat net récurrent (hors impact du résultat de cession et des variations de juste valeur, y compris celles des sociétés mises en équivalence) s'établit à 3,2 M€ contre 2,2 M€ au 30 juin 2012.

Le résultat dilué par action, hors autocontrôle, pondéré en fonction du nombre d'actions en circulation ressort à 2,02 € contre 3,34 € au 30 juin 2012.

BILAN

Comptes consolidés IFRS

En millions d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Total actif	191,2	191,0
Total dettes	91,8	93,7
Capitaux propres part groupe	88,1	88,9
ANR EPRA de liquidation / action	83,6	85,7
<i>(€/ action existante en fin de période hors autocontrôle)</i>		
ANR EPRA de remplacement / action		
<i>(€/ action existante en fin de période hors autocontrôle)</i>	92,5	95,1

- **Capitaux propres consolidés part groupe** : ils s'établissent à fin juin 2013 à 88,1 M€, contre 88,9 M€ au 31 décembre 2012 et 86,5 M€ au 30 juin 2012.
- **Endettement financier consolidé** : 80,4 M€ contre 83,6 M€ au 31 décembre 2012, soit un désendettement de 3,2 M€. Le désendettement résulte de l'amortissement normal du capital des emprunts finançant les actifs et du remboursement anticipé résultant de la cession de l'actif de Rueil-Malmaison effectué au premier semestre 2013. Précisons que l'investissement de la SCPI Interpierre a été réalisé grâce à une levée de fonds externe de 2,4 M€ et un crédit à court terme de 1,4 M€.
- **Taux d'endettement financier net sur actifs immobiliers (ratio LTV)** : 43,5% au 30 juin 2013 (contre 42% au 31 décembre 2012), largement inférieur aux limites des covenants bancaires (65%).
- **La quasi-totalité de l'endettement bancaire consolidé est à taux fixe ou couvert par un swap.**
- **ANR par action.** Les ANR de liquidation et de remplacement sont calculés selon les normes EPRA et s'établissent comme suit :
 - **ANR EPRA (liquidation) par action** : 83,6 € par action, à comparer à 85,7 € par action fin 2012
 - **L'ANR EPRA « triple net »** (incluant la juste valeur de la dette) ressort à 78,4 € par action (77,9 € par action à fin 2012).
 - **ANR de remplacement (droits inclus)** : à 92,5 € par action contre 95,1 € par action au 30 juin 2012.

PERSPECTIVES

Dans un contexte globalement favorable à ses activités, Paref continuera à bénéficier de la robustesse de son modèle, associant gestion et investissement.

Investissement : Paref poursuit sa politique de montée en gamme de son patrimoine

- D'une part, dans le cadre du programme d'arbitrage, les ventes des immeubles de Fontenay et Gentilly devraient intervenir au cours du second semestre.
- D'autre part, l'immeuble Le Gaia entrera en septembre dans le patrimoine de la foncière. Cet immeuble de bureaux, construit selon les dernières normes environnementales, est en cours de commercialisation, aussi bien avec une approche mono-locataire, qu'en division (à partir de 4.000 m²).

Gestion pour compte de tiers : poursuite du développement

- Paref Gestion continuera à tirer parti de l'engouement de la pierre-papier grâce à son offre diversifiée en SCPI avec Novapierre (murs de magasins), Pierre 48 (immobilier d'habitation à Paris et en région parisienne), Interpierre (bureaux et locaux d'activités) et Capiforce Pierre (SCPI diversifiée).
- Avec la reprise de la gestion de la SCPI Capiforce Pierre, à la demande de ses associés, Paref Gestion s'est affirmé comme un acteur indépendant, capable d'apporter un service sur mesure à des SCPI de taille moyenne.
- Un nouveau produit investi dans le commerce en Allemagne sera lancé au cours du second semestre, en partenariat avec un acteur expérimenté et solide, reconnu pour sa capacité à intervenir dans le cadre de cette stratégie d'investissement.

[Le rapport financier semestriel 2013 sera mis en ligne sur le site de PAREF le 13 septembre](#)

Prochaine communication financière

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre : 14 novembre 2013

A propos de PAREF

Le groupe PAREF se développe sur deux secteurs d'activités complémentaires :

- **Investissement commercial et résidentiel** : PAREF détient divers immeubles commerciaux en région parisienne et en province, ainsi que des immeubles d'habitation à Paris acquis en usufruit temporaire.
- **Gestion pour compte de tiers** : PAREF Gestion, filiale de PAREF agréée par l'AMF, gère 4 SCPI et deux OPCI.

Au 30 juin 2013, le groupe PAREF gère un patrimoine immobilier de 804 M€ (dont 166 M€ d'actifs détenus en propre).

**Les titres PAREF sont cotés sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris depuis décembre 2005
Code ISIN : FR00110263202 - Code Mnémo : PAR**



Alain PERROLLAZ
Président du Directoire

Olivier DELISLE
Membre du Directoire

Tél. : 01 40 29 86 86

Citigate
Dewe Rogerson

Agnès VILLERET
Relations Analystes Investisseurs

Lucie LARGUIER
Relations Presse financière

Tél. : 01 53 32 78 89 / 95
agnes.villeret@citigate.fr / lucie.larguier@citigate.fr

Plus d'informations sur le site internet www.paref.com