

RESULTATS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2014

- **Poursuite de la montée en gamme du patrimoine**
- **Collecte record des SCPI, grâce au succès de Novapierre Allemagne**
- **Stabilité du résultat net récurrent à 3,3 M€**
- **ANR EPRA : 80 €/action**

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 17 septembre 2014 sous la présidence de M. Alain Perrollaz, a arrêté les comptes semestriels consolidés du groupe au 30 juin 2014 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** en cédant les actifs de La Courneuve, de Fontenay le Fleury et d'une partie de l'actif de Saint Maurice. Ces ventes ont généré une plus value de 0,3 M€.
- **Le patrimoine immobilier du groupe PAREF**, incluant la SCPI Interpierre, consolidé par intégration globale, est valorisé à 179 M€ au 30 juin 2014 (contre 172 M€ à fin décembre 2013) sur la base des expertises réalisées. Ce montant comprend, à hauteur de 149,7 M€, les immeubles de placement et les actifs disponibles à la vente (dont 2,5 M€ au titre des usufruits temporaires), la participation de 27% dans l'OPCI Vivapierre mis en équivalence pour 10,5 M€, les parts de SCPI (détenues en pleine propriété ou en usufruit) pour 1,1 M€ (classés en actifs financiers disponibles à la vente dans le bilan consolidé) et 50% du patrimoine de la société Wep Watford (immeuble Le Gaia livré en janvier 2014) mis en équivalence (18,1 M€).
- **La variation de juste valeur des immeubles à périmètre comparable** s'élève à - 0,9 M€, dont -0,6 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits temporaires d'immeubles d'habitation. Hors impact des usufruits, cette variation représente une baisse de 0,2% de la valeur des immeubles.
- **Taux d'occupation** : 91% contre 89% au 31 décembre 2013 (hors Gaia) et 83% contre 79% (Gaia inclus). Une première location d'un plateau de 1 500 m² du Gaia a été signée au cours du semestre.

ACTIVITE

- **Revenus locatifs :**

Les loyers (et charges récupérées) du 1^{er} semestre 2014 s'établissent à 8,3 M€ contre 8,5 M€ au 1^{er} semestre 2013. Les loyers de l'immeuble de Levallois (5 800 m² de bureaux à proximité du centre commercial So Ouest), acquis en avril 2014 et loué à 95 %, compensent les effets de la vente des immeubles de Rueil en mai 2013 et de La Courneuve en mars 2014. La baisse de 0,2 M€ s'explique par des renégociations de loyers et des entrées/sorties de locataires.

- **Gestion pour compte de tiers :**

La collecte brute des SCPI atteint un nouveau record sur le semestre à 36,5 M€ grâce à la nouvelle SCPI Novapierre Allemagne, dont le lancement a été un grand succès. Cette SCPI affiche une capitalisation au 30 juin de 28,5 M€ et a procédé à ses deux premières acquisitions en juin pour un montant de 16 M€.

Ainsi, les commissions de souscription progressent à 1,7 M€ (dont 1,2 M€ de Novapierre Allemagne), contre 1,4 M€ au 1^{er} semestre 2013.

Les commissions de gestion sur encours ont représenté 1,7 M€ contre 1,5 M€ pour la même période de 2013.

Au total, les commissions de gestion se sont élevées sur le semestre à 3,2 M€ (contre 2,9 M€), en croissance de 11 %.

Les actifs gérés pour compte de tiers s'élèvent à 713 M€ en progression de 4 % par rapport au 31 décembre 2013. Au total, les actifs détenus ou gérés par le groupe Peref, après élimination des doubles emplois (investissements de Peref dans les véhicules gérés par Peref Gestion), s'élèvent ainsi à 851 M€, contre 816 M€ à fin 2013

RESULTATS

Principaux éléments du compte de résultat en normes IFRS

| En millions d'euros | 30/06/2014 | 30/06/2013 |
|--|------------|------------|
| Revenus locatifs nets | 5,9 | 6,2 |
| Commissions de gestion et de souscription | 3,2 | 2,9 |
| Résultat brut d'exploitation | 5,2 | 5,5 |
| Résultat de cession des immeubles de placement | 0,3 | 0,3 |
| Variation nette de juste valeur des immeubles de placement | -0,9 | -1,6 |
| Résultat financier | -2,7 | -1,9 |
| Résultat net avant impôt | 1,9 | 2,2 |
| Charge d'impôt | -0,2 | -0,2 |
| Quote-part de résultat mis en équivalence | -0,8 | 1,1 |
| Résultat net part groupe | 0,4 | 2,4 |
| € par action, ajusté, pondéré et dilué | 0,3 | 2,0 |

- **Résultat brut d'exploitation** : Le résultat brut d'exploitation est en léger repli à 5,20 M€ à comparer à 5,50 M€ au 30 juin 2013.
- **Résultat financier** : Il s'établit à - 2,7 M€ contre -1,9 M€ au 30 juin 2013. Cette baisse de 0,8 M€ est liée aux indemnités de remboursements anticipés de Fontenay-Le-Fleury (-0,5 M€) et à la revalorisation du swap (-0,6M€) conclu en 2010 en vue de couvrir le refinancement du crédit de l'immeuble de Dax après 2014. Le résultat financier retraité de ces deux variations s'améliore de 0,3 M€ du fait des remboursements d'emprunt.

- **Résultat de cession** : Le groupe a poursuivi sa politique d'arbitrage en cédant les actifs de La Courneuve, de Fontenay le Fleury et d'une partie de l'actif de Saint Maurice. Ces ventes ont 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 -0,9 M€ (dont -0,6 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits). La variation hors usufruits représente à données comparables une baisse de 0,2% de la valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2013.
- **Résultat net avant impôt** : Le résultat net avant impôt du semestre s'établit à 1,9 M€ (contre 2,2 M€ au 30 juin 2013). La charge d'impôt s'élève à -0,2 M€ comme au 30 juin 2013.
- **Mise en équivalence** : Les pertes relatives aux sociétés mises en équivalence ressortent à -0,6 M€ pour Vivapierre et à -0,3 M€ pour Wep Watford.
- **Résultat net consolidé part du groupe** : Le résultat net consolidé part groupe au 30 juin 2014 ressort à 0,4 M€ contre 2,4 M€ au 30 juin 2013. Le résultat net récurrent (hors impact du résultat de cession et des variations de juste valeur, y compris celles des sociétés mises en équivalence et hors impact des résultats liés aux instruments financiers à terme) est stable à 3,3 M€.

Le résultat dilué par action, hors autocontrôle, pondéré en fonction du nombre d'actions en circulation ressort à 0,32 € contre 2,02 € au 30 juin 2013.

BILAN

Comptes consolidés IFRS

| En millions d'euros | 30/06/2014 | 31/12/2013 |
|--|-------------|-------------|
| Total actif | 188,4 | 187,7 |
| Total dettes | 90,1 | 87,0 |
| Capitaux propres part groupe | 84,2 | 87,5 |
| ANR EPRA de liquidation / action* | 79,7 | 81,8 |
| <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> | 89,5 | 89,4 |

* chiffres 2013 retraités

- **Capitaux propres consolidés part groupe** : ils s'établissent à fin juin 2014 à 84,2 M€, contre 87,5 M€ au 31 décembre 2013 et 88,1 M€ au 30 juin 2013.
- **L'endettement financier consolidé reste stable au 30 juin 2014** à 78,0 M€ contre 77,5 M€ au 31 décembre 2013. Cette stabilité résulte de l'effet conjugué de l'amortissement de la dette, des remboursements anticipés liés aux ventes d'immeubles (notamment La Courneuve et Fontenay) et du financement de l'immeuble de Levallois Perret (13,5 M€).
- **Taux d'endettement financier net sur actifs immobiliers (ratio LTV)** : 43,3% au 30 juin 2014 (contre 40% au 31 décembre 2013), largement inférieur aux limites des covenants bancaires (55%).
- **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** : 79,7 € par action, à comparer à 81,8 € par action fin 2013,
 - **ANR EPRA « triple net »** (incluant la juste valeur de la dette) : 71,8 €/action (76,4 €/action fin 2013),
 - **ANR de remplacement (droits inclus)** : à 89,5 € par action contre 90,3 € par action.

PERSPECTIVES

Dans un contexte de taux d'intérêt favorable à ses deux activités, PAREF va continuer à se développer en bénéficiant des synergies de son modèle économique associant ses activités de Foncière (investissement) et de Gestion pour compte de tiers. Fort d'une situation financière assainie, PAREF pourra tirer parti des opportunités offertes par le marché pour développer ses activités.

Foncière :

- PAREF poursuit la montée en gamme de son patrimoine. Les investissements seront effectués de préférence via des véhicules institutionnels gérés par PAREF Gestion (SCPI ou OPCI professionnels) ou en co-investissements via des véhicules comme Polybail (immeuble de Levallois) de manière à augmenter la taille des actifs gérés. Les actifs ciblés sont principalement des immeubles de bureaux de qualité en 1^{ère} couronne, similaires à celui acquis au 1^{er} semestre à Levallois. Des prises de participation minoritaires dans des véhicules « grand public » lancés par PAREF Gestion, comme Novapierre Allemagne, sont également envisagés, selon les circonstances.
- En parallèle, le programme d'arbitrage sera poursuivi sur certains actifs situés en 2^{ème} couronne en fonction des opportunités (vente à utilisateurs ou promoteurs).

Gestion pour compte de tiers : poursuite du développement

- Fort du succès du lancement de Novapierre Allemagne, le Groupe développera son portefeuille de SCPI en misant sur l'innovation. Des projets sont à l'étude.
- Le groupe recherchera par ailleurs des opportunités de création d'OPCI professionnels aussi bien dans le cadre de sa politique d'investissements indirects, qu'en simple prestataire dans le cadre de partenariats et devrait bénéficier du renforcement de ses équipes commerciales.
- PAREF Gestion continuera à promouvoir sa gamme de SCPI, en bénéficiant à la fois d'un marché porteur et d'une offre diversifiée, à travers Novapierre (murs de magasins), Pierre 48 (immobilier d'habitation à Paris et en région parisienne), Interpierre (bureaux et locaux d'activité), Capiforce Pierre (SCPI diversifiée) et Novapierre Allemagne (immobilier de commerce en Allemagne).

[Le rapport financier semestriel 2014 sera mis en ligne sur le site de PAREF le 19 septembre](#)

*Prochaine communication financière
Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre : 5 novembre 2014*

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 5 SCPI et deux OPCI.

Au 30 juin 2014, le groupe PAREF gère un patrimoine immobilier de 851 M€ (dont 179 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

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