

## **RESULTATS ANNUELS 2014** **RESULTAT NET STABLE À 1,1 M€**

- ***Poursuite de la montée en gamme du patrimoine avec l'acquisition de Levallois (24 M€) et des arbitrages (20 M€)***
- ***Croissance des actifs détenus ou gérés par le groupe grâce notamment au succès de la SCPI Novapierre Allemagne : 859 M€ d'actifs sous gestion au 31 décembre 2014***
- ***Résultat net récurrent en progression de 10 % à 7,0 M€***
- ***ANR EPRA stable: 81,4 €/action***
- ***Distribution d'un dividende de 3 €/action***

*Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 18 mars 2014 sous la présidence de M. Alain Perrollaz, a arrêté les comptes annuels et consolidés du groupe au 31 décembre 2014 et les a soumis au Conseil de surveillance. Les procédures d'audit sur les comptes ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après vérification de la concordance avec les comptes consolidés des informations données dans le rapport de gestion et dans le document de référence.*

### **PATRIMOINE**

Le patrimoine immobilier du groupe PAREF, incluant la SCPI Interpierre France, consolidée par intégration globale, est valorisé 175 M€ au 31 décembre 2014 (contre 172 M€ à fin décembre 2013) sur la base des expertises réalisées au 31 décembre. Ce montant comprend les immeubles de placement et les actifs disponibles à la vente pour 145 M€, la participation de 27 % dans l'OPCI Vivapierre mis en équivalence pour 10 M€, des parts de SCPI à hauteur de 1 M€ et 50 % du patrimoine de la société Wep Watford (18 M€), mise en équivalence.

Plusieurs facteurs expliquent cette variation ;

- Investissements de l'année : ils s'élèvent à 24,4 M€ et comprennent essentiellement l'acquisition d'un immeuble de bureaux multi locataires de 5 800 m<sup>2</sup> à Levallois Perret.
- Vente de six immeubles pour 20,1 M€ :
  - L'immeuble de La Courneuve vendu pour 12,2 M€
  - L'immeuble de Fontenay Le Fleury cédé pour 3,9 M€
  - Une partie de l'immeuble de Saint Maurice vendue pour 0,6 M€
  - Le solde des surfaces de l'immeuble de Clichy cédé pour 0,5 M€
  - Une partie de l'immeuble de Chennevières-sur Marne, détenu par Interpierre France, pour 0,8 M€
  - L'immeuble de Bagneux, détenu par Interpierre France, pour 2,1 M€
- Les expertises au 31 décembre 2014, conduisent à enregistrer, à périmètre comparable, une variation négative de juste valeur de -2,7 M€, dont -1,3 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits temporaires d'immeubles d'habitation. Hors impact des usufruits, cette variation représente une baisse de -0,8% de la valeur des immeubles.

Le taux d'occupation à fin décembre 2014 s'établit à 92,6% hors Gaïa (84,0% Gaïa inclus) contre 89 % au 31 décembre 2013.

## ACTIFS GÉRÉS

Les actifs gérés pour compte de tiers (SCPI et OPCI) continuent de progresser grâce à la nouvelle SCPI Novapierre Allemagne, pour atteindre un montant total à 725 M€ au 31 décembre 2014. 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 **859 M€**, contre 816 M€ à fin 2013 en progression de 5,2%.

## ACTIVITÉ

- **Revenus locatifs nets : 11,9 M€ contre 12,2 M€ en 2013.** Les loyers consolidés dont charges récupérées s'établissent à 16,6 M€ contre 16,9 M€ en 2013. Les charges locatives, d'un montant de 4,7 M€ en 2014 comme en 2013, se déduisent de ces loyers. Les loyers de l'immeuble de Levallois (5 800 m<sup>2</sup> de bureaux à proximité du centre commercial So Ouest), acquis en avril 2014 compensent les effets des arbitrages (notamment la vente de La Courneuve en mars 2014).  
A périmètre comparable (hors ventes et acquisitions 2014), les loyers sont également quasi stables.

S'agissant de l'immeuble de bureaux de 11 000 m<sup>2</sup> « le Gaia » (Nanterre), porté par la société Wep Watford (détenue par Paref à 50 % et mise en équivalence). La livraison est intervenue en janvier 2014 et une 1<sup>ère</sup> location a été signée sur un plateau de 1 400 m<sup>2</sup> en avril. Dans le cadre d'une réorganisation de son groupe, le locataire doit rejoindre sa maison mère et a demandé la résiliation de son bail de 6 ans fermes. En contrepartie, une indemnité a été réglée et comptabilisée postérieurement à la clôture de l'exercice, en mars 2015. A ce jour, « Le Gaïa » fait donc l'objet d'une commercialisation mono ou multi-locataires .

- **Commissions :** les commissions se sont élevées à 6,8 M€, en croissance par rapport à 2013 (5,2 M€ pour l'exercice précédent). Les commissions de souscription progressent à 3,5 M€ (2,2 M€ en 2013) grâce à la SCPI Novapierre Allemagne, lancée en début d'année et dont l'attractivité reste confirmée à ce jour. Cette SCPI, créée en partenariat avec Internos Global Investors KAG, affiche une capitalisation au 31 décembre 2014 de près de 42 M€. Elle a généré 2,6 M€ de commissions de souscription. Les autres SCPI ont collecté 12 M€. Les commissions de gestion sur encours des SCPI, OPCI et tiers gérés (et commissions diverses) ont représenté 3,3 M€ contre 3,1 M€ en 2013.

## RÉSULTATS

Principaux postes en millions d'euros	31-déc.-14	31-déc.-13
Revenus locatifs nets	11,9	12,2
Commissions de gestion & de souscription	6,8	5,2
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>10,7</b>	<b>10,6</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	0,6	0,5
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	-2,7	-5,2
Résultat financier	-5,4	-4,7
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>3,1</b>	<b>1,2</b>
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	-1,2	1,7
Intérêts minoritaires	0,4	1,2
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>
<i>En € par action, ajusté, pondéré et dilué</i>	<i>0,91</i>	<i>1,05</i>

- **Résultat brut d'exploitation** : en légère augmentation à **10,7 M€** contre 10,6 M€ en 2013. La baisse de -0,3 M€ des revenus locatifs est compensée par l'augmentation de la contribution des activités de gestion. Toutefois, la progression de cette dernière est moins forte que l'augmentation du chiffre d'affaires en raison des coûts de lancement et de gestion de la SCPI Novapierre Allemagne. Les frais généraux s'établissent à 8,4 M€ (dont 1,7 M€ de commissions d'apporteurs, notamment du fait de la collecte sur Novapierre Allemagne) contre 6,8 M€ en 2013 (dont 1,1 M€ de commissions d'apporteurs).
- **Résultat financier** : **-5,4 M€** contre -4,7 M€. La baisse de l'endettement est compensée par le coût de réestimation des swaps non affectés à une couverture d'emprunt (swap Dax de 2010) et comptabilisé en charge en IFRS pour un montant de -0,8 M€.
- **Résultat net avant impôt** : **+3,1 M€**, contre +1,2 M€ en 2013, impacté notamment par les variations de juste valeur du patrimoine (-2,7 M€ contre -5,2 M€ en 2013).
- **Quote-part de résultat mis en équivalence** : -1,2 M€ contre +1,7 M€ en 2013. Sur ce total, Vivapierre représente -0,6 M€ (contre + 1,7 en 2013) et Wep Watford, qui porte 50 % de l'opération « le Gaïa » à Nanterre, représente -0,6 M€ (0 M€ en 2013). La variation du résultat de Vivapierre est essentiellement liée à la quote-part d'écart de juste valeur des immeubles détenus par Vivapierre (-1,9 M€ en 2014 contre +0,5 M€ en 2013), impactée par les difficultés du secteur des résidences de tourisme.
- **Le résultat net récurrent**, à savoir<sup>2</sup> le résultat hors impact du résultat des cessions 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 en progression à 7,0 M€ (contre 6,4 M€).
- **Résultat net part du groupe** : **+1,1 M€** contre +1,2 M€ en 2013, soit un résultat net par action ajusté, pondéré et dilué de **+0,91 €/action**. Les intérêts minoritaires (qui réduisent le résultat part du groupe) liés à l'intégration globale de la SCPI Interpierre France s'élèvent à 0,4 M€ contre 1,2 M€ en 2013. Ces intérêts minoritaires ont été réduits d'une quote-part de variation d'écart de juste valeur de 0,4 M€.

## Comptes consolidés IFRS

En millions d'euros	31-déc.-14	31-déc.-13
Total actif	185,3	187,7
Total dettes	86,0	87
Intérêts minoritaires	14,5	13,2
<b>Capitaux propres - part du groupe (en M€)</b>	<b>84,8</b>	<b>87,5</b>
<b>ANR de remplacement / action (en €)*</b> <i>(€/action existante en fin de période hors autocontrôle)</i>	<b>91,1</b>	<b>90,3</b>

**ACTIF NET RÉÉVALUÉ**

- **ANR par action.** Les ANR de liquidation et de remplacement, calculés selon les normes EPRA, s'établissent comme suit (\*chiffres 2013 retraités):
  - **ANR EPRA (liquidation) par action\***: **81,4 € par action**, à comparer à 81,8 € par action fin 2013;
  - **ANR de remplacement (droits inclus)\*** : **91,1 € par action**, contre 90,3 € au 31 décembre 2013 ;
  - **L'ANR EPRA « triple net »** (incluant la juste valeur de la dette) ressort à **73,2 €/action**, contre 76,5 €/action en 2013.

## STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Fonds propres consolidés** : 84,8 M€, contre 87,5 M€ à fin décembre 2013.  
Les trois principaux éléments ayant affecté en 2014 la situation nette sont le résultat de +1,1 M€, la réévaluation des instruments financiers de couverture de +0,3 M€ et le versement du dividende au titre de l'exercice 2013 de -3,6 M€.
- **Endettement financier consolidé** : 75,2 M€ contre 77,5 M€. Les mouvements relatifs aux financements des acquisitions (Levallois), aux remboursements au titre des cessions d'immeubles et aux amortissements se compensent globalement. Par ailleurs, la société a procédé au refinancement de l'immeuble de Croissy Beaubourg pour 6 M€ ; les actifs de Dax dont le crédit in fine arrivait à échéance ont été refinancés par le biais d'un contrat de crédit-bail immobilier d'un montant de 11,4 M€ et d'une durée de 12 ans.
- **Taux d'endettement financier sur actifs immobiliers (ratio « LTV »)** : **41,3 %** à fin 2014, incluant la dette de Wep Watford de façon proportionnelle. Il affiche une hausse de 0,8 point par rapport à 2013.

## GOVERNANCE / CAPITAL

La société d'assurances APICIL a déclaré avoir franchi le seuil légal de 5 % et détenir 5,0 % du capital en février 2015. APICIL a été cooptée comme membre du conseil de surveillance lors de la réunion du conseil du 18 mars 2015 en remplacement de M. Alexandre Picciotto (dirigeant de la société Orfim) démissionnaire. Orfim a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 5%, puis 2 % et ne plus détenir d'actions Peref en février 2015. Par ailleurs, la société Spirit a déclaré avoir franchi le seuil statutaire de 4 % en janvier 2015 et détenir 4,4 % du capital.

## DIVIDENDE

Le Directoire proposera à l'assemblée Générale du 19 mai prochain le versement d'un dividende de 3 € par action, identique à celui versé au titre de l'exercice 2013. Le détachement du coupon interviendra le 28 mai.

## PERSPECTIVES

Le groupe PAREF poursuivra en 2015 sa stratégie de développement selon les trois axes suivants :

- **Poursuite des investissements**

Peref privilégiera l'investissement indirect, via des participations minoritaires dans des OPCI institutionnels gérés par Peref Gestion. Dans le cadre d'un véhicule d'investissement en cours de constitution, le groupe est en discussion avec plusieurs candidats co-investisseurs, avec l'objectif d'investir dans des immeubles de bureaux situés en 1<sup>ère</sup> couronne parisienne. Peref pourrait apporter comme contribution à ce véhicule l'immeuble de Levallois qui est représentatif de la politique d'investissement envisagée.

- **Montée en gamme du portefeuille d'actifs**

Peref poursuivra la politique active d'arbitrages visant les actifs matures ou inadaptés, en vue de réorienter le portefeuille d'actifs vers des immeubles de bureaux conformes aux nouvelles normes environnementales. Sont concernés divers locaux d'activités situés en 2<sup>ème</sup> couronne parisienne. Par ailleurs, Peref mènera une campagne de travaux sur l'immeuble de Levallois.

- **Développement de l'activité de gestion pour compte de tiers et innovation produit**

- Peref 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'activités), Capiforce Pierre (SCPI diversifiée) et Novapierre Allemagne (immobilier de commerce en Allemagne), créée fin 2013 avec Internos Global Investors et l'assureur APICIL. Cette SCPI innovante devrait continuer à croître rapidement en 2015.

- Le groupe recherchera par ailleurs des opportunités de création de véhicules d'investissement professionnels aussi bien dans le cadre de sa politique d'investissements indirects, qu'en simple prestataire dans le cadre de partenariats, à l'image de la création d'un OPPCI, lancé avec un asset manager international pour le compte d'investisseurs asiatiques et portant un actif de plus de 300 M€. Le groupe a également signé en janvier 2015 un partenariat avec l'administrateur de biens Promoreal en vue de constituer, en tant que fondateurs, un véhicule institutionnel ciblant des immeubles de bureaux dans l'ouest parisien aux profils diversifiés.

**[Le document présenté à la réunion de présentation des résultats annuels est disponible sur le site internet de PAREF : \[www.paref.com\]\(http://www.paref.com\)](#)**

**[Le rapport financier 2014 sera mis en ligne sur le site de PAREF le 27 avril 2015](#)**

## **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 2 OPCI.

**Au 31 décembre 2014, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de 179 M€ et gère 725 M€ d'actifs pour compte de tiers.**

**Euronext Paris - Compartiment C  
ISIN : FR00110263202 - Mnémo : PAR**



**Alain PERROLLAZ**

**Président du  
Directoire**

**Olivier DELISLE  
Membre du Directoire**

**Tél. : 01 40 29 86 86**

**Prochaines communications financières**

**Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre : 7 mai 2015  
Assemblée générale annuelle : 19 mai 2015**

## **Contacts**

**Citigate  
Dewe Rogerson**

**Lucie LARGUIER**

**Relations Investisseurs  
Relations Presse**

**[lucie.larguier@citigate.fr](mailto:lucie.larguier@citigate.fr)**

**Tél. : 01 53 32 84 75**

***Plus d'informations sur le site internet [www.paref.com](http://www.paref.com)***