

## **RESULTATS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2012**

- **Poursuite du désendettement et forte amélioration du LTV suite aux arbitrages**
- **Progression du RNPG (incluant l'impact des variations de valeurs) à + 3,3 M€**
- **Démarrage de la construction du « Gaïa » à Nanterre en partenariat avec GA Promotion pour une livraison en août 2013 (immeuble de bureaux de 11.000 m<sup>2</sup> HQE/BBC)**
- **Nouveau contrat de gestion de la SCPI Capiforce Pierre**
- **Succès de l'augmentation de capital permettant la reprise des investissements**

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 11 septembre 2012 sous la présidence de M. Alain Perrollaz, a arrêté les comptes semestriels consolidés du groupe au 30 juin 2012 et les a soumis au Conseil de surveillance.

### **PATRIMOINE**

- **Le groupe a poursuivi sa politique d'arbitrage** concernant les actifs matures ou inadaptés en cédant l'actif de Paris - Berger pour 10 M€. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, des promesses de ventes ont été signées sur les actifs de Gentilly, Rueil-Malmaison et Clichy/Pouchet.
- **Le patrimoine consolidé** (valeur d'expertise hors droits et frais d'acquisition) est valorisé à **166 M€** (contre 179 M€ au 31 décembre 2011). La baisse de valeur s'explique essentiellement par la cession d'actifs durant le semestre (Paris Berger et 50% des parts de la société Watford qui porte l'immeuble en cours de construction « le Gaïa » à Nanterre). Le patrimoine consolidé comprend les parts de SCPI et OPCI détenues par le groupe, la totalité du patrimoine de la SCPI Interpierre (intégrée globalement) et 50% du patrimoine de la société Watford, dorénavant mise en équivalence.
- **La variation de juste valeur des immeubles à périmètre comparable** s'élève à -0,2 M€ (dont -0,7 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits). La variation hors usufruits représente à données comparables une hausse de +0,4% de la valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2011.
- **Rendement élevé du patrimoine** : 9,2% de rendement brut global.
- **Taux d'occupation** : 88% en diminution de 2 points par rapport à fin décembre 2011 sous l'effet des arbitrages et de la libération d'actifs actuellement sous promesse. Retraité des biens sous promesse, le taux d'occupation s'établit à 93%.

### **ACTIVITE**

- **Revenus locatifs** : les Loyers et Charges récupérées s'élèvent à 9,4 M€ contre 10,7 M€ au 30 juin 2011. Cette baisse (-2,3% à données comparables par rapport au 30 juin 2011) s'explique principalement par les cessions d'immeubles intervenues en 2011 et 2012 et les renégociations de loyers, souvent accompagnées d'allongement de la durée des baux, à l'image de Croissy-Beaubourg, sur lequel un nouveau bail de 12 ans fermes a été signé. Après charges immobilières, les revenus nets locatifs s'établissent à 6,7 M€ contre 8,1 M€ au 30 juin 2011.

Le groupe PAREF poursuit ses efforts visant à améliorer le taux d'occupation ; outre celui de Croissy-Beaubourg, 14 nouveaux baux commerciaux ont été signés par la SIIC PAREF et par

Paris, le 12 septembre 2012, 8h00

la SCPI Interpierre au cours du 1er semestre. A cet égard, les immeubles de Bondy et Lognes Campanules affichent désormais un taux d'occupation de 100%. Une nouvelle cellule a été prise à bail à Cauffry. Un nouveau bail de 6 ans ferme a été signé avec le locataire de La Houssaye sur l'intégralité des surfaces de cet actif avec prise d'effet au 1er septembre 2012.

▪ **Gestion pour compte de tiers :**

**Les actifs gérés** (SCPI y compris Interpierre, OPCI) s'élèvent à 615 M€, en hausse de 7 % depuis le 31 décembre et 17 % depuis le 30 juin 2011.

Paref Gestion a été choisie par la SCPI Capiforce Pierre (capitalisation : 50 M€) comme société de gestion à compter du 1er janvier 2013, en remplacement du gestionnaire antérieur. En revanche, les actionnaires de l'OPCI Naos ont demandé le transfert à une autre société de gestion. En attendant l'agrément de cette nouvelle société par le dépositaire, Paref Gestion conserve provisoirement la gestion de cet OPCI.

**Commissions** : 3,3 M€ contre 3,6 M€ à fin juin 2011. Au regard des chiffres records de 2011, elles se maintiennent à un niveau élevé grâce à la forte collecte des SCPI et à la progression des commissions sur encours.

## RESULTATS

### Principaux éléments du compte de résultat en normes IFRS

En millions d'euros	30/06/2012	30/06/2011
Revenus locatifs nets	6,7	8,1
Commissions de gestion et de souscription	3,3	3,6
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>5,6</b>	<b>7,5</b>
Résultat de cession des immeubles de placement	0,5	0,1
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	-0,2	-4,2
Résultat financier	-3,5	-3,6
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>2,4</b>	<b>-0,3</b>
<b>Résultat net part groupe</b>	<b>3,34</b>	<b>0,03</b>
<i>€ par action, ajusté, pondéré et dilué</i>	<i>3,3</i>	<i>0,0</i>

- **Résultat brut d'exploitation** : le RBE recule de 25,5%, soit -1,9 M€, sous l'effet de la baisse du chiffre d'affaires liée principalement aux cessions de patrimoine intervenues sur 2011/2012. Les frais généraux sont quasi-stables (+ 0,2 M€).
- **Résultat financier** : le coût de l'endettement financier net est en forte baisse de 23% à -2,8 M€ contre -3,7 M€ au 30 juin 2011 en raison du désendettement réalisé par le groupe au cours des derniers mois. En revanche, le coût du swap conclu en 2010 en vue de couvrir le refinancement du crédit de l'immeuble de Dax après 2014 et celui du remboursement anticipé de l'emprunt Berger, comptabilisés dans les autres charges financières, pèsent sur le résultat financier à hauteur de 0,5 M€. Au total, le résultat financier s'établit à - 3,5 M€ en amélioration de 4 %.
- **Résultat de cession** : les cessions réalisées sur le premier semestre 2012 (vente des locaux loués à France Telecom pour 10 M€ et vente de 50% des parts de Watford) dégagent un résultat de cession de 0,5 M€.

Paris, le 12 septembre 2012, 8h00

- **Variation de juste valeur** : -0,2 M€ (dont - 0,7 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits) contre -4,2 M€ au 30 juin 2011.
- **Résultat net avant impôt** : 2,4 M€, contre -0,3 M€ au 30 juin 2011 ; le résultat net avant impôt et variation de juste valeur ressort à 2,6 M€ contre 3,9 M€ au 30 juin 2011, la baisse des revenus d'exploitation liées aux cessions d'actifs étant imparfaitement compensée par l'amélioration du résultat financier, comme détaillé ci-dessus.
- **Résultat net consolidé part du groupe** : 3,3 M€ (contre 0,03 M€ au 30 juin 2011), soit un résultat net par action ajusté, pondéré et dilué de 3,34 €/action. La contribution de l'OPCI Vivapierre (mis en équivalence) au résultat du groupe est de 0,9 M€ (contre 0,7 M€ au 30 juin 2011).

## BILAN

### Comptes consolidés IFRS

En millions d'euros	30/06/2012	31/12/2011
Total actif	194,1	196,1
Total dettes	100,2	115,6
Capitaux propres part groupe	86,5	76,1
<b>ANR EPRA de liquidation / action</b>	<b>84,9</b>	<b>89,8</b>
<i>(€/ action existante en fin de période hors autocontrôle)</i>		
<b>ANR EPRA de remplacement / action</b>		
<i>(€/ action existante en fin de période hors autocontrôle)</i>	<b>94,0</b>	<b>100,9</b>

- **Capitaux propres consolidés part groupe** : 86,5 M€, contre 76,1 M€ à fin décembre 2011. La variation s'explique principalement par l'augmentation de capital de 7,5 M€ en juin, par le résultat de 3,3 M€ et par la distribution du dividende de 1,0 M€ en mai.
- **Endettement financier consolidé** : 87,7 M€ au 30 juin 2012. Diminution de 14,4 M€ depuis le 31 décembre 2011 sous l'effet du remboursement anticipé d'emprunts lié à la vente de l'immeuble Berger et de l'amortissement normal du capital des emprunts finançant les actifs. La trésorerie disponible 30 juin 2012 s'élève à 16,7 M€ et les comptes de banques bloqués classés en immobilisations financières représentent 2,6 M€. L'endettement financier consolidé net ressort ainsi à 68,4 M€ au 30 juin 2012.
- **Taux d'endettement financier net sur actifs immobiliers (ratio LTV)** : 41% au 30 juin 2012 (contre 52% au 31 décembre 2011 et 53% au 30 juin 2011), largement inférieur aux limites des covenants bancaires (65%). Le ratio LTV après livraison et financement du Gaïa s'élèverait, toutes choses égales par ailleurs, à 43%.
- **La quasi-totalité des emprunts bancaires est à taux fixe ou couvert par un swap.**
- **ANR par action.** Les ANR de liquidation et de remplacement, calculés dorénavant selon les normes EPRA, s'établissent comme suit :
  - **ANR EPRA (liquidation) par action** : 84,9 € par action, à comparer à 89,8 € par action fin 2011 (chiffre retraité selon la même méthode)
  - **ANR de remplacement (droits inclus)** : à 94,0 € par action contre 100,9 € (chiffre retraité) au 31 décembre 2011.
  - **L'ANR EPRA « triple net »** (incluant la juste valeur de la dette) ressort à 80,3 €/action.

L'impact de l'augmentation de capital de juin 2012 est de - 8,5 €/action sur l'ANR de liquidation et de - 10,5 €/ action sur l'ANR de remplacement

## PERSPECTIVES

Le groupe PAREF, fort du succès de l'augmentation de capital et du désendettement réalisés depuis 18 mois, est mobilisé autour de 3 objectifs principaux :

▪ Reprise des investissements

L'investissement indirect via des participations minoritaires dans les OPCV institutionnels lancés par PAREF Gestion, sera privilégié et réalisé de façon sélective en fonction des opportunités qui se présenteront (sur le modèle de ce qui a été fait pour Vivapierre). Ce type d'investissement permet de diversifier les risques tout en maximisant la performance financière pour le groupe compte tenu des commissions qui viennent s'ajouter au retour sur investissement.

▪ Montée en gamme du portefeuille d'actifs

La poursuite d'une politique active d'arbitrages visant les actifs matures ou inadaptés sera poursuivie en vue de réaliser des opérations à forte valeur ajoutée et à réorienter le portefeuille d'actifs vers des immeubles de bureaux conformes aux nouvelles normes environnementales (à l'image de l'opération « Le Gaïa »).

▪ Développement de l'activité de gestion pour compte de tiers

- PAREF Gestion continuera à tirer parti de l'engouement pour 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) et Interpierre (bureaux et locaux d'activité). Un nouveau produit est à l'étude.
- Le groupe recherchera par ailleurs des opportunités de création d'OPCV RFA aussi bien dans le cadre de sa politique d'investissements indirects, qu'en simple prestataire.
- La reprise de la gestion de la SCPI Capiforce Pierre à la demande de ses associés est un chantier important, porteur d'avenir. Société de gestion indépendante, PAREF Gestion s'affirme ainsi comme un acteur à taille humaine, capable d'apporter un service sur mesure à des SCPI de taille moyenne.

**Le rapport financier semestriel 2012 sera mis en ligne sur le site de PAREF le 14 septembre**

**Prochaine communication financière**  
Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre : 9 novembre 2012

**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 3 SCPI et des OPCV.

**Au 30 juin 2012, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de 166 M€ et gère 615 M€ d'actifs pour compte de tiers.**

**Les titres PAREF sont cotés sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris depuis décembre 2005**  
**Code ISIN : FR00110263202 - Code Mnémono : 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](http://www.paref.com)**