

RESULTATS ANNUELS 2012

- **Progression du RNPG (incluant l'impact des variations de valeurs) à 6,1 M€, soit 5,5 €/action**
- **Fort désendettement du groupe sous l'effet des arbitrages réalisés : le ratio LTV ressort à 42% au 31 décembre 2012 contre 52% au 31 décembre 2011**
- **Croissance des encours gérés avec notamment la reprise de la gestion de la SCPI Capiforce Pierre et un niveau de collecte toujours soutenu**
- **Distribution d'un dividende de 3 € / action**
- **Paref est mobilisé autour de 3 objectifs principaux : la poursuite des investissements, la montée en gamme du portefeuille d'actifs et le développement de l'activité de gestion pour compte de tiers**

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 20 mars 2013 sous la présidence de M. Alain Perrollaz, a arrêté les comptes annuels et consolidés du groupe au 31 décembre 2012 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 groupe a poursuivi sa politique d'arbitrage** concernant les actifs matures ou inadaptés en cédant l'actif de Berger pour 10 M€, et un plateau de bureaux à Clichy au prix de 0,5 M€

Deux promesses de vente ont également été signées sur les immeubles de Gentilly et Rueil Malmaison, tous deux devenus vacants en 2012, pour un montant de 8,75 M€
- **PAREF** a lancé la construction d'un immeuble de bureaux HQE/BBC, « le Gaïa », dans le cadre d'une opération de co-investissement avec GA Promotion. Un marché de travaux a été conclu concomitamment avec la société GA Entreprise. Les travaux ont débuté en avril 2012 et la livraison de l'immeuble est prévue en août 2013, conformément au calendrier. Préalablement à cet investissement, le Groupe a cédé à GA Promotion 50% des titres de la société Wep Watford détentrice du projet de construction afin de réduire le risque inhérent à ce projet d'envergure.
- **La SCPI Interpierre** (consolidée en intégration globale) a acquis en décembre 2012, un immeuble de bureaux BBC sur l'aéroport de Lyon Saint Exupéry. D'une surface de 1.672 m², il est loué à 100% : 3 locataires, occupent 78 % du bâtiment, le solde des surfaces étant loué par bail précaire au promoteur de l'opération. Le preneur principal, Groupe CIAT, qui occupe 66 % des surfaces s'est engagé sur un bail de 9 ans fermes. Cette acquisition a été financée à 100% en fonds propres.
- Après ces opérations, **le patrimoine (valeur d'expertise hors droits et frais d'acquisition) est valorisé à 172 M€** (contre 179 M€ au 31 décembre 2011). Ces chiffres incluent le patrimoine de la SCPI Interpierre, ainsi que les titres de SCPI et d'OPCI détenus par le groupe et de Wep Watford.
- **La variation de juste valeur des immeubles** composant le patrimoine de PAREF s'élève à -1,2 M€ (dont -1,16 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits). La valeur des immeubles, hors usufruits, est restée constante (-0,03%) au 31 décembre 2012 à données comparables (hors cessions 2012).
- **Rendement du patrimoine élevé** : 8,6% de rendement brut global (9,0 % sur les actifs immobiliers hors SCPI/OPCI). Retraité de l'opération de construction à Nanterre, le taux de rendement brut global ressort à 9,1%.

- **Taux d'occupation financier** : 91 % (hors opération de construction à Nanterre), en augmentation par rapport à fin 2011 (90%). Retraité des biens sous promesse, le taux d'occupation ressort à 95%.

ACTIVITE

- **Revenus locatifs nets : 13,2 M€ contre 16,0 M€ en 2011** : les loyers et charges récupérées (avant déduction des charges immobilières) s'élèvent à 18,1 M€ contre 21,2 M€. La baisse de 3,1 M€ provient pour 2,8 M€ de certains usufruits temporaires arrivés à échéance et des cessions réalisées au cours de l'exercice. A périmètre comparable, les loyers (et charges récupérées) reculent de 0,7%.
- **Maintien de la collecte des SCPI à un niveau élevé (45 M€)**, grâce à une action commerciale dynamique sur un marché de l'épargne très demandeur de pierre papier.
- **Les actifs gérés pour compte de tiers** s'élèvent à 592 M€ au 31 décembre 2012, en progression de 3 % sur un an. Paref Gestion a par ailleurs été choisie par la SCPI Capiforce Pierre comme société de gestion à effet au 1^{er} janvier 2013. Les encours gérés augmentent ainsi de 41,2 M€ au 1^{er} janvier 2013. Le total des actifs gérés pour compte de tiers et détenus en propre par le groupe Paref s'élève ainsi à 762 M€ au 1^{er} janvier 2013 (contre 725 M€ fin 2011).
- **Commissions** : 6,1 M€ contre 9,2 M€ en 2011. Les commissions de souscriptions sont passées de 6,8 M€ en 2011 à 3,3 M€ en 2012. Cette diminution s'explique surtout par la baisse de la collecte de la SCPI Novapierre (murs de magasin) qui avait été exceptionnelle en 2011. Les commissions de gestion sur encours des SCPI et OPCI, continuent de croître sous l'effet de l'augmentation des actifs gérés sur la période (2,8 M€ contre 2,4 M€ en 2011).

RESULTATS

En millions d'euros	31.12.12	31.12.11
Revenus locatifs nets	13,2	16,0
Commissions de gestion & de souscription	6,1	9,2
Autres produits	0,0	0,2
Résultat brut d'exploitation	12,0	16,0
Résultat de cession d'immeubles de placement	0,4	-0,2
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	-1,2	-8,0
Résultat net avant impôt	5,3	0,5
Résultat net part du groupe	6,1	0,5
<i>En € par action, ajusté, pondéré et dilué</i>	<i>5,50</i>	<i>0,54</i>

- **Résultat brut d'exploitation : 12,0 M€** contre 16,0 M€ en 2011 en raison de la baisse des loyers (liée aux cessions et fin d'usufruits) et de celle des commissions de l'activité de gestion pour compte de tiers comme expliqué ci-dessus.
- **Variation de juste valeur : - 1,2 M€** (contre - 8,0 M€ en 2011), dont - 1,16 M€ au titre de l'amortissement des usufruits d'habitation. **Les valeurs d'expertise des immeubles (hors usufruits) sont stables en 2012.**
- **Résultat net avant impôt : + 5,3 M€** contre + 0,5 M€ en 2011. Le résultat net avant impôt et variation de juste valeur, incluant les sociétés mises en équivalence (OPCI Vivapierre et Wep Watford) ressort à 7,9 M€ contre 10,0 M€ en 2011.

- **Résultat net part du groupe : + 6,1 M€ en progression** contre + 0,5 M€ en 2011, soit un résultat net par action ajusté, pondéré et dilué de **+ 5,5 €/action**.

Comptes consolidés IFRS

En millions d'euros	31.12.12	31.12.11
Total actif	191,5	196,1
Total dettes	94,2	115,6
Intérêts minoritaires	8,4	4,4
Capitaux propres - part du groupe	88,9	76,1
ANR de remplacement / action <i>(€/action existante en fin de période hors autocontrôle)</i>	95,1	100,9

ACTIF NET REEVALUE

- **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 : 85,7 € par action**, à comparer à 89,8 € par action fin 2011 (chiffre retraité selon la même méthode) ;
 - **ANR de remplacement (droits inclus) : 95,1 € 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 **78 €/action** contre 86 €/action en 2011 (chiffre retraité).

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. La baisse des taux constatée sur le marché en 2012 a par ailleurs une incidence d'environ - 5 €/action sur l'ANR triple net EPRA (qui inclut la juste valeur de la dette) : la politique prudente de couverture des emprunts (dont 98 % sont à taux fixe) a joué défavorablement en 2012, mais pourra avoir un impact symétrique dans le futur.

STRUCTURE FINANCIERE

- **Fonds propres consolidés : 88,9 M€, contre 76,1 M€ à fin décembre 2011.**
Outre le résultat et les éléments affectant directement la situation nette (variation des instruments financiers de couverture), la variation des fonds propres s'explique par le paiement en mai 2012 du solde du dividende 2011, soit 1,0 M€ (après versement de l'acompte de décembre 2011, soit 2,0 M€) et **l'augmentation de capital de juin 2012** de 7,3 M€ (prime d'émission incluse).
- **Endettement financier consolidé :** les cessions réalisées en 2011 et en 2012 ont largement contribué à la réduction de l'endettement financier brut (- 18,6 M€) qui s'élève à 84 M€ à fin décembre 2012 contre 102 M€ à fin décembre 2011.
- **Taux d'endettement financier sur actifs immobiliers (ratio « LTV ») : 42%** à fin 2012 (incluant la dette de Wep Watford de façon proportionnelle), en réduction de 10 points par rapport à 2011.

DIVIDENDE

Le Directoire proposera à l'assemblée Générale du 15 mai prochain le versement d'un dividende de 3,0 € par action, stable par rapport celui versé au titre de l'exercice 2011 (1 €/action mis en paiement en mai 2012 précédé d'un acompte de 2 € payé en décembre 2011).

PERSPECTIVES

Le groupe PAREF, fort de l'amélioration de la situation financière et du désendettement réalisé depuis deux ans, est mobilisé autour de 3 objectifs principaux :

▪ **Poursuite des investissements**

Paref privilégiera l'investissement indirect, via des participations minoritaires dans les OPCI institutionnels lancés par Paref Gestion.

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

En ligne avec la dynamique impulsée depuis 2011, Paref poursuivra une politique active d'arbitrages visant les actifs matures ou inadaptés, en vue de réaliser des opérations à forte valeur ajoutée et de réorienter le portefeuille d'actifs vers des immeubles de bureaux conformes aux nouvelles normes environnementales.

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

- La reprise de la gestion de la SCPI Capiforce Pierre à la demande de ses associés a permis de démontrer que le groupe Paref est un acteur à taille humaine, capable d'apporter un service sur mesure à des SCPI de taille moyenne
- Paref Gestion continuera ainsi 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) et dorénavant Capiforce Pierre (SCPI diversifiée).
- Le groupe recherchera par ailleurs des opportunités de création d'OPCI RFA aussi bien dans le cadre de sa politique d'investissements indirects, qu'en simple prestataire dans le cadre de partenariats.

[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 2012 sera mis en ligne sur le site de PAREF le 23 avril 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 2 OPCI.

Au 1^{er} janvier 2013, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de 172 M€ et gère 634 M€ d'actifs pour compte de tiers.

**NYSE Euronext Paris - Compartiment C
ISIN : FR00110263202 - Mnémono : PAR**



**Alain PERROLLAZ
Président du Directoire**

**Olivier DELISLE
Membre du Directoire**

Tél. : 01 40 29 86 86

Contacts

**Citigate
Dewe Rogerson**

**Agnès VILLERET
Relations Investisseurs**

**Lucie LARGUIER
Relations Presse
lucie.larguier@citigate.fr**

Tél. : 01 53 32 78 89 / 95

Prochaines communications financières

**Assemblée générale annuelle : 15 mai 2013
Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre : 14 mai 2013**

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