

RÉSULTATS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2015

- **Poursuite des investissements avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Gentilly**
- **Baisse du coût de l'endettement**
- **Nouveau record de collecte des SCPI, grâce au succès de Novapierre Allemagne**
- **Résultat Net Part du Groupe : + 3,5 M€**
- **ANR EPRA : 81,3 €/action**

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 16 septembre 2015 sous la présidence de M. Alain Perrollaz, a arrêté les comptes semestriels consolidés du groupe au 30 juin 2015 et les a soumis au Conseil de surveillance. Les comptes ont fait l'objet d'une revue limitée des commissaires aux comptes. Les chiffres du 1^{er} semestre 2015 tiennent compte de la première application de l'interprétation d'IFRIC 21. Les comptes 2014 ont été retraités de cet impact pour être comparables.

PATRIMOINE

- **Acquisitions :** Le 26 juin 2015, PAREF a procédé via une SNC détenue à 100%, à l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Gentilly, en façade du périphérique. Bénéficiant d'une très belle visibilité, cet immeuble d'environ 2.800 m² est intégralement loué à un grand groupe international par bail 3/6/9 signé en juillet 2014. Cet actif répond à la stratégie du Groupe de montée en gamme du patrimoine, en alliant un bon niveau de rendement immédiat et un potentiel de création de valeur conféré par un bel emplacement aux portes de Paris.
Par ailleurs, le 30 juin 2015, la SCPI Interpierre France, consolidée par intégration globale, a signé l'acquisition de 2 locaux d'activités neufs (livrés en 2010 et 2014) et indépendants d'une surface totale de 5.200 m², situés à Seclin en périphérie Sud de Lille, sur l'autoroute A1, à proximité immédiate de l'aéroport et du centre logistique régional lillois.
Enfin, le 23 juillet 2015, la SCPI Interpierre France a signé une promesse d'acquisition d'un actif situé à Bron, en périphérie immédiate de Lyon (aéroport de Lyon-Bron), le long de l'autoroute A43 (Rocade Est de Lyon). Cet actif de bureaux d'une surface d'environ 1.280 m², desservi par le tramway, est loué à 8 locataires dont le principal pour une période ferme résiduelle de 8 ans.
- **Arbitrages :** Une promesse de vente sous conditions suspensives, notamment d'obtention de permis de construire, a été signée le 1er avril pour l'immeuble à usage de bureaux et d'entrepôts situé rue Foch à Vaux-le-Pénil (77). Par ailleurs, la SCPI Interpierre France a cédé un actif à Chennevières pour 0,6 M€.
- **Le patrimoine immobilier du groupe PAREF**, incluant la SCPI Interpierre France consolidée par intégration globale, est valorisé à 186 M€ au 30 juin 2015 (contre 175 M€ à fin décembre 2014) sur la base des expertises réalisées. Ce montant comprend les immeubles de placement et les actifs disponibles à la vente (dont 41 M€ au titre d'Interpierre), 50% du patrimoine de la société Wep Watford mise en équivalence (immeuble Le Gaïa), la participation de 27% dans l'OPCI Vivapierre mis en équivalence, ainsi que les parts de SCPI (détenues en pleine propriété ou en usufruit).
- **La variation de juste valeur des immeubles** s'élève à +0,8 M€ dont -0,3M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits temporaires d'immeubles d'habitation. Hors impact des usufruits, cette variation représente à périmètre comparable une hausse de 1% de la valeur des immeubles. Cette hausse reflète le dynamisme du marché de l'investissement, toutefois très contrastée entre les 1^{ère} et 2^{ème} couronnes parisiennes.
- **Progression du taux d'occupation** à 94,4% contre 92,6% au 31 décembre 2014 (hors Gaïa) et 84,9% contre 84% (Gaïa inclus).

ACTIFS GÉRÉS

Le semestre a été marqué par un nouveau record de collecte grâce à la SCPI Novapierre Allemagne, par la création d'un OPCI (« 54 Boétie ») et par l'obtention d'un nouveau mandat de gestion de SCPI. Paref Gestion a été en effet choisie comme société de gestion par la SCPI Atlantique Pierre 1 lors de sa dernière Assemblée Générale annuelle, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2016.

Les actifs gérés pour compte de tiers s'élevaient à 1.055 M€ (contre 725 M€ au 31 décembre dernier) grâce notamment à la création de l'OPCI « 54 Boétie ».

Au total, les actifs détenus par la foncière et gérés par le groupe PAREF, après élimination des doubles emplois (investissements de PAREF dans les véhicules gérés par PAREF Gestion) s'élevaient à 1.197 M€.

ACTIVITÉ

▪ Revenus locatifs :

Les loyers du 1^{er} semestre 2015 (incluant ceux d'Interpierre France consolidé par intégration globale pour un montant de 1,6 M€) s'établissent à 6,3 M€ contre au 1^{er} semestre 2014 (6,7 M€). Cette diminution d'un montant de - 0,4 M€ résulte principalement de la fin d'un usufruit en 2014 d'un immeuble d'habitation.

Les revenus nets locatifs au 30 juin 2015 ressortent à 5,1 M€ contre 5,7 M€ au 30 juin 2014. L'impact d'IFRIC 21 sur les revenus nets locatifs du 1^{er} semestre 2015 s'élève à - 0,5 M€ et sur 2014 à - 0,3 M€.

▪ Gestion pour compte de tiers :

Au cours du 1^{er} semestre 2015, les commissions de gestion et de souscription se sont élevées à 4,7 M€ contre 3,2 M€ au titre de la même période de 2014, en hausse de 47 %.

Les commissions de souscription progressent grâce à la SCPI Novapierre Allemagne dont la collecte se maintient à un niveau élevé (24 M€). La collecte d'Interpierre France affiche une progression sensible avec un montant semestriel de 6 M€. Les commissions de souscription s'élevaient à 3,0 M€ (dont 2,3 M€ de Novapierre Allemagne, contre 1,2 M€ au 1^{er} semestre 2014). Les commissions de gestion sur encours ont représenté 1,7 M€, stables par rapport au 1^{er} semestre 2014.

RÉSULTATS

Principaux éléments du compte de résultat en normes IFRS

En millions d'euros	30/06/2015	30/06/2014 retraité*
Revenus locatifs nets	5,1	5,7
Commissions de gestion et de souscription	4,7	3,2
Résultat brut d'exploitation	4,2	4,9
Résultat de cession des immeubles	0,0	0,3
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	0,8	-0,9
Résultat financier	-1,4	-2,7
Résultat net avant impôt	3,6	1,6
Charge d'impôt	0,0	-0,2
Quote-part de résultat mis en équivalence	0,0	-0,9
Résultat net part du groupe	3,5	0,1
€ par action, ajusté, pondéré et dilué	2,93	0,07

* Le 1^{er} semestre 2015 tient compte de la première application de l'interprétation d'IFRIC 21. Les comptes 2014 ont été retraités de cet impact pour être comparables.

- **Résultat brut d'exploitation** : Le résultat brut d'exploitation est en repli à 4,2 M€ à comparer à 4,9 M€ au 30 juin 2014.
- **Résultat financier** : Il s'établit à -1,4 M€ contre -2,7 M€ au 30 juin 2014. La variation positive s'explique par la baisse du taux moyen d'intérêts payé en 2015 et par des effets ponctuels ayant pesé en 2014 sur le résultat financier (indemnités de remboursement anticipé et résultat sur instruments financiers à terme - impact du swap de Dax). La variation nette du résultat financier hors IRA et résultat sur IFT est une amélioration de 0,4 M€.
- **Variation de juste valeur** : La variation de juste valeur des immeubles à périmètre comparable composant le patrimoine de PAREF s'élève à +0,8 M€ (dont -0,3 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits). La variation hors usufruits représente à données comparables une hausse de 1% de la valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2014.
- **Résultat net avant impôt** : Le résultat net avant impôt du semestre s'établit à 3,6 M€ (contre 1,6 M€ au 30 juin 2014).
- **Mise en équivalence** : Les résultats des sociétés mises en équivalence ressortent à +0,13 M€ pour Vivapierre et à -0,06 M€ pour Wep Watford. Wep Watford a bénéficié au cours du semestre de l'indemnité de départ versée par le locataire qui avait pris à bail une partie des locaux mi 2014.
- **Résultat net consolidé part du groupe** : Le résultat net consolidé part groupe au 30 juin 2015 ressort à 3,5 M€ contre 0,1 M€ au 30 juin 2014.
- **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) progresse à 3,3 M€.

Le résultat dilué par action, hors autocontrôle, pondéré en fonction du nombre d'actions en circulation ressort à 2,93 € contre 0,07 € au 30 juin 2014.

BILAN

Comptes consolidés IFRS		
En millions d'euros	30/06/2015	31/12/2014
Total actif	197,3	185,3
Total dettes	93,0	86,0
Capitaux propres part groupe	84,6	84,8
ANR EPRA de liquidation / action* <i>(€/ action existante en fin de période hors autocontrôle)</i>	81,3	81,4
ANR EPRA de remplacement / action <i>(€/ action existante en fin de période hors autocontrôle)</i>	91,7	91,1

- **Capitaux propres consolidés part groupe** : Ils s'établissent à fin juin 2015 à 84,6 M€, contre 84,8 M€ au 31 décembre 2014 et 84,2 M€ au 30 juin 2014.
- **L'endettement financier consolidé** augmente au 30 juin 2015 à 78,8 M€ contre 75,2 M€ au 31 décembre 2014. Cette progression résulte du financement de l'immeuble de Gentilly (5,2 M€) et de la mise en place d'un financement à court terme, sur la SCPI Interpierre France, d'un montant de 1,5 M€, sous déduction de l'amortissement de la dette.
- **Taux d'endettement financier net sur actifs immobiliers (ratio LTV)** : 42,6% au 30 juin 2015 (contre 41,3% au 31 décembre 2014), largement inférieur aux limites des covenants bancaires (55%).
- **Le taux effectif moyen des emprunts** est en forte diminution à 4,14 % (contre 5,50 % sur le 1^{er} semestre 2014).

- 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** : 81,3 € par action, à comparer à 81,4 € par action fin 2014,
 - **ANR EPRA « triple net »** (incluant la juste valeur de la dette) : 74,6 €/action (73,2 €/action fin 2014),
 - **ANR de remplacement (droits inclus)** : à 91,7 € par action contre 91,1 € par action.

PERSPECTIVES

Le premier semestre a été particulièrement actif pour le groupe PAREF, qui a su capitaliser sur ses atouts aussi bien dans son activité de foncière que dans la gestion pour compte de tiers.

La stratégie de montée en gamme des actifs de la foncière continuera à se traduire par des arbitrages sélectifs et permettra de continuer à tirer les profits des acquisitions réalisées. D'autres acquisitions pourraient être réalisées, dans le cadre de partenariats.

Fort du succès de Novapierre Allemagne, le groupe poursuivra ses efforts pour soutenir la collecte sur toutes ses SCPI. En outre, la reprise de la gestion de la SCPI Atlantique Pierre 1 à la demande de ses associés confirme que le groupe PAREF est un acteur à taille humaine, capable d'apporter un service sur mesure à des SCPI de taille moyenne.

PAREF continue d'étudier des opportunités de création de véhicules institutionnels, y compris OPCI.

Au global, PAREF dispose donc de solides atouts pour continuer à dérouler sa stratégie en 2015.

[Le rapport financier semestriel 2015 sera mis en ligne sur le site de PAREF le 18 septembre 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 3 OPCI.

Au 30 juin 2015, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de 186 M€ et gère 1 055 M€ d'actifs pour compte de tiers.

**Euronext Paris - Compartiment C
ISIN : FR0010263202 - Mnémo : PAR**



Alain PERROLLAZ
Président du Directoire

Olivier DELISLE
Membre du Directoire

Tél. : 01 40 29 86 86

Contacts

Citigate
Dewe Rogerson

Lucie LARGUIER

Relations Investisseurs
Relations Presse

lucie.larguier@citigate.fr

Tél. : 01 53 32 84 75

Prochaines communications financières

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre : 6 novembre 2015

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