

## RESULTATS ANNUELS 2013

- **Politique d'arbitrage sélective pour une montée en gamme du patrimoine (8 M€ de cessions réalisées en 2013 et 17 M€ depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014)**
- **Reprise des investissements : 13 M€ réalisés et 24 M€ sous promesse**
- **Croissance de 15 % des encours sous gestion grâce notamment à Capiforce Pierre et franc succès du lancement de la SCPI Novapierre Allemagne**
- **Résultat net (+1,2 M€ contre +6,1 M€ en 2012) impacté par les variations de juste valeur (-5,2 M€ contre -1,2 M€)**
- **ANR EPRA « triple net » : 76,5 €/action (contre 77,9 € en 2012)**
- **Distribution d'un dividende de 3 €/action**

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 19 mars 2014 sous la présidence de M. Alain Perrollaz, a arrêté les comptes annuels et consolidés du groupe au 31 décembre 2013 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

- **La politique d'arbitrage a été poursuivie.** La vente de Gentilly a été signée en décembre 2013 et celle de Fontenay-le-Fleury en janvier 2014. Elles s'ajoutent à celle de Rueil réalisée au 1<sup>er</sup> semestre. Par ailleurs, la promesse de vente de l'actif de La Courneuve, précédemment annoncée, a été signée courant décembre 2013 ; la réitération est intervenue le 18 mars 2014. Le programme d'arbitrage de l'année 2013 a été ainsi totalement réalisé.
- Forte des ressources ainsi dégagées, la foncière a repris sa politique d'investissement, à hauteur de 13 M€ en 2013. Ce montant comprend la quote-part de l'investissement de Paref dans l'immeuble Le Gaïa à Nanterre (dont la livraison définitive est intervenue le 22 janvier 2014 et qui est dorénavant commercialisé en division par plateaux). A cela s'ajoute l'acquisition d'un immeuble d'activités à Combs-la-Ville par la SCPI Interpierre France (consolidée par intégration globale). Par ailleurs, une promesse a été signée en février 2014 pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux multi-locataire de 5.800 m<sup>2</sup> à Levallois au prix de 24 M€ acte en mains.
- **Le patrimoine (valeur d'expertise hors droits et frais d'acquisition) est quasiment stable sur un an à 173 M€.** Ces chiffres incluent le patrimoine de la SCPI Interpierre, la valeur de la participation de 50 % dans Wep Watford (immeuble Le Gaïa), ainsi que les titres de SCPI et d'OPCI détenus par le groupe.
- **La variation de juste valeur des immeubles** composant le patrimoine de PAREF s'élève à -5,2 M€ (dont -1,08 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits). La valeur des immeubles, hors usufruits, a baissé de 2,9% au 31 décembre 2013 à données comparables (hors acquisitions/cessions 2013).
- **Rendement du patrimoine : 9,1% de rendement brut global** (et 9,6% sur les actifs immobiliers, hors SCPI/OPCI), incluant le rendement potentiel des actifs vacants, dont Le Gaïa.
- **Taux d'occupation financier** : 89 % (hors opération de construction de Watford), en baisse par rapport à fin 2012 (91%).

## ACTIVITE

- **Revenus locatifs nets : 12,2 M€ contre 13,2 M€ en 2012 :** Les loyers (et charges récupérées) s'établissent à 16,9 M€ contre 18,1 M€ en 2012, soit une baisse de -1,2 M€ due notamment à l'échéance en 2012 de certains usufruits temporaires (-0,6 M€) et aux cessions réalisées (-0,4 M€). A périmètre comparable (hors ventes et fin d'usufruits), les loyers sont en baisse de 2,8 %.
- **La collecte des SCPI s'est élevée à 29 M€,** grâce essentiellement à la société Pierre 48.
- **Les actifs gérés pour compte de tiers (SCPI, OPCI)** s'élèvent à 683 M€ au 31 décembre 2013, en progression de 15 % sur un an. La gestion de la SCPI Capiforce Pierre a été reprise par Paref Gestion à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Ceci représente une augmentation de 42 M€ des encours au 1<sup>er</sup> janvier 2013, à laquelle s'ajoute la collecte nette de l'année et la hausse de la valeur des actifs gérés. Les encours gérés ont ainsi augmenté de 90 M€ au cours de l'année.  
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 816 M€.
- **Commissions :** en 2013, les commissions se sont élevées à 5,2 M€ contre 6,1 M€ pour l'année 2012. La baisse est imputable aux commissions de souscription (SCPI) qui représentent 2,4 M€ en 2013, contre 3,25 M€ l'an dernier. Les commissions de gestion sur encours des SCPI, OPCI et tiers gérés (et commissions diverses) ont représenté 3,0 M€ en 2013 contre 2,8 M€ au cours de l'exercice précédent.

## RESULTATS

En millions d'euros	31.12.13	31.12.12
Revenus locatifs nets	12,2	13,2
Commissions de gestion & de souscription	5,2	6,1
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>10,6</b>	<b>12,0</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	0,5	0,4
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	-5,2	-1,2
Résultat financier	-4,7	-5,8
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>1,2</b>	<b>5,3</b>
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>1,2</b>	<b>6,1</b>
<i>En € par action, ajusté, pondéré et dilué</i>	<i>1,05</i>	<i>5,50</i>

- **Résultat brut d'exploitation : 10,6 M€** contre 12,0 M€ en 2012 en raison de la baisse des loyers (liée aux cessions et à la fin d'usufruits) et de celle des commissions de l'activité de gestion pour compte de tiers comme expliqué ci-dessus.
- **Amélioration du résultat financier : -4,7 M€** contre -5,8 M€, grâce au désendettement et à l'impact favorable du coût des swaps.
- **Résultat net avant impôt : +1,2 M€,** contre +5,3 M€ en 2012, impacté notamment par les variations de juste valeur du patrimoine. Ainsi, le résultat net avant impôt et variation de juste valeur, incluant les sociétés mises en équivalence (OPCI Vivapierre et Wep Watford) ressort quasiment stable à +7,1 M€ (contre +7,2 M€ en 2012).
- **Résultat net part du groupe : +1,2 M€,** contre +6,1 M€ en 2012, soit un résultat net par action ajusté, pondéré et dilué de **+1,05 €/action**.

En millions d'euros	31.12.13	31.12.12
Total actif	187,7	191
Total dettes	87	93,7
Intérêts minoritaires	13,2	8,4
Capitaux propres - part du groupe	87,5	88,9
<b>ANR de remplacement / action</b> <i>(€/action existante en fin de période hors autocontrôle)</i>	<b>89,4</b>	<b>95,1</b>

## 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 : 81,0 € par action**, à comparer à 85,5 € par action fin 2012;
  - **ANR de remplacement (droits inclus) : 89,4 € par action**, contre 95,1 € au 31 décembre 2012 ;
  - **L'ANR EPRA « triple net »** (incluant la juste valeur de la dette) ressort à **76,5 €/action**, contre 77,9 €/action en 2012.

## STRUCTURE FINANCIERE

- **Fonds propres consolidés** : 87,5 M€, contre 88,9 M€ à fin décembre 2012.  
Les trois principaux éléments ayant affecté en 2013 la situation nette sont le résultat de +1,2 M€, la réévaluation des instruments financiers de couverture de +1,0 M€ et le versement du dividende au titre de l'exercice 2012 de -3,6 M€.
- **Endettement financier consolidé** : outre l'amortissement des emprunts (-7 M€), la cession de Rueil réalisée en 2013 (-1 M€) a contribué à la réduction de l'endettement financier brut consolidé qui s'élève à 77 M€ à fin décembre 2013 contre 84 M€ à fin décembre 2012.
- **Taux d'endettement financier sur actifs immobiliers (ratio « LTV ») : 40,5% à fin 2013**, incluant la dette de Wep Watford de façon proportionnelle. Il affiche une baisse de 1,5 point par rapport à 2012.

## DIVIDENDE

Le Directoire proposera à l'assemblée Générale du 14 mai prochain le versement d'un dividende de 3 € par action, identique à celui versé au titre de l'exercice 2012. Le détachement du coupon interviendra le 27 mai.

## PERSPECTIVES

Le groupe PAREF, poursuivra en 2014 sa stratégie de développement selon les trois axes suivants :

- **Poursuite des investissements**

Paref privilégiera l'investissement indirect, via des participations minoritaires dans les OPCI institutionnels lancés par Paref Gestion. Au 31 décembre 2013, le groupe a déjà signé une promesse pour un montant total de 24 M€.

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

Paref poursuivra la politique active d'arbitrages visant les actifs matures ou inadaptés (17 M€ sous promesse au 31 décembre 2013), en vue 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 et innovation produit

- 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 dorénavant Novapierre Allemagne (immobilier de commerce en Allemagne).
- Fort du lancement de Novapierre Allemagne, le Groupe développera son portefeuille de produits en misant sur l'innovation afin de créer une offre différenciante. Le succès remporté par Novapierre Allemagne, qui annonce une augmentation de capital complémentaire de 40 M€ après une première tranche de 10 M€ bouclée dans des délais records, confirme le savoir faire de Paref Gestion dans ce domaine.
- 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.

**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 2013 sera mis en ligne sur le site de PAREF le 22 avril 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 2 OPCI.

**Au 31 décembre 2013, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de 173 M€ et gère 683 M€ d'actifs pour compte de tiers.**

**Euronext Paris - Compartiment C  
ISIN : FR00110263202 - Mnemo : 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 78 89 / 95

**Prochaines communications financières**

Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre : 6 mai 2014  
Assemblée générale annuelle : 14 mai 2014

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