

RESULTATS ANNUELS 2015

- **Résultat net part du groupe en nette progression à 5,4 M€**
- **Impact significatif des acquisitions récentes (Immeubles de Gentilly et de Levallois)**
- **Poursuite de la croissance des actifs détenus et gérés par le groupe, à 1 217 M€ au 31 décembre 2015**
- **ANR EPRA en progression : 84,8 € / action**
- **Distribution d'un dividende de 3 € / action**

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 14 mars 2016 sous la présidence de M. Alain Perrollaz, a arrêté les comptes annuels et consolidés du groupe au 31 décembre 2015 et les a soumis au Conseil de surveillance. Les procédures d'audit sur les comptes sont en cours de finalisation. 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 pour 39 M€, consolidée par intégration globale, est valorisé 186 M€ au 31 décembre 2015 (contre 175 M€ à fin décembre 2014) sur la base des expertises. Ce montant comprend les immeubles de placement et les actifs disponibles à la vente pour 158 M€, la participation de 27 % dans l'OPCI Vivapierre mis en équivalence pour 9 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 14 M€ et comprennent essentiellement l'acquisition d'un immeuble de bureaux mono locataire de 2 800 m² à Gentilly et de 3 immeubles sur la SCPI Interpierre France pour 6 M€ (2 bâtiments d'activité à Seclin et un immeuble à Bron).
- Les expertises au 31 décembre 2015, conduisent à enregistrer, à périmètre comparable, une variation négative de juste valeur de - 0,1 M€, dont - 0,7 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits temporaires d'immeubles d'habitation. Hors impact des usufruits, cette variation représente une hausse de + 0,3 % de la valeur des immeubles.

Le taux d'occupation à fin décembre 2015 s'établit à 92,8% hors Gaïa (83,5% Gaïa inclus) contre 92,6 % au 31 décembre 2014.

ACTIFS GÉRÉS

Les actifs gérés pour compte de tiers (SCPI et OPCI) continuent de progresser grâce à la SCPI Novapierre Allemagne, pour atteindre un montant total à 1 079 M€ au 31 décembre 2015. 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 **1 217 M€**, contre 859 M€ à fin 2014 en progression de 41,7%, notamment grâce à l'OPCI 54 Boétie.

ACTIVITÉ

- Revenus locatifs nets : 11,8 M€ contre 11,9 M€ en 2014.** Les loyers consolidés dont charges récupérées s'établissent à 17,0 M€ contre 16,6 M€ en 2014. La SCPI Interpierre France, consolidée par intégration globale, contribue à hauteur de 4,5 M€ au chiffre d'affaires consolidé. Les charges locatives, d'un montant de 5,2 M€ en 2015, se déduisent de ces loyers. Les loyers commerciaux (immobilier d'entreprise) progressent de + 8,1 % sur l'exercice 2015 sous l'effet des acquisitions du 1^{er} semestre 2015 (achats par Paref de l'immeuble de bureaux de Gentilly et par Interpierre France de locaux d'activité à Seclin et de bureaux à Bron), auxquels s'ajoute l'effet « année pleine » de l'immeuble de bureaux de Levallois acquis par Paref en avril 2014. L'effet global de ces acquisitions sur la variation de chiffre d'affaires est de + 1,4 M€. Les autres variations résultent des cessions (- 0,5 M€) et des relocations et divers (+ 0,3 M€).

Les revenus des usufruits d'habitation baissent en raison de l'arrivée à échéance fin 2014 de l'usufruit de l'immeuble Botzaris (- 0,8 M€).

A périmètre comparable (hors acquisitions/cessions 2014 et 2015 et hors fin d'usufruits), les loyers hors charges sont en progression de + 1,2 %.

- Commissions :** les commissions se sont élevées à 9,3 M€, en croissance par rapport à 2014 (6,8 M€ pour l'exercice précédent). Les commissions de souscription progressent à 5,6 M€ (3,5 M€ en 2014) grâce à la SCPI Novapierre Allemagne dont la collecte se maintient à un niveau élevé (42,2 M€). La collecte d'Interpierre France affiche une progression sensible avec un montant de 10,9 M€. Les commissions de gestion sur encours des SCPI, OPCI et tiers gérés (et commissions diverses) ont représenté 3,7 M€ contre 3,3 M€ en 2014.

RÉSULTATS

Principaux postes en millions d'euros	31-déc.-15	31-déc.-14
Revenus locatifs nets	11,8	11,9
Commissions de gestion & de souscription	9,3	6,8
Résultat brut d'exploitation	10,0	10,7
Résultat de cession d'immeubles de placement	0,0	0,6
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	-0,1	-2,7
Résultat financier	-2,9	-5,4
Résultat net avant impôt	7,1	3,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-1,6	-1,2
Intérêts minoritaires	-0,2	0,4
Résultat net part du groupe	5,4	1,1
<i>En € par action, ajusté, pondéré et dilué</i>	<i>4,58</i>	<i>0,91</i>

- Résultat brut d'exploitation :** en légère baisse à **10,0 M€** contre 10,7 M€ en 2014. La progression de la contribution des activités de gestion est moins forte que l'augmentation du chiffre d'affaires en raison des coûts de lancement et de gestion de la SCPI Novapierre Allemagne et des frais liés au développement sur les nouveaux produits (SCPI Atlantique Pierre 1 et OPPCI). Les charges d'exploitation s'établissent à 11,1 M€ (dont 3,7 M€ de commissions d'apporteurs, notamment du fait de la collecte sur Novapierre Allemagne) contre 8,4 M€ en 2014 (dont 2,4 M€ de commissions d'apporteurs).

- **Résultat financier** : - 2,9 M€ contre - 5,4 M€. L'évolution du résultat financier est principalement liée à la baisse du coût de l'endettement sur les nouveaux crédits et à la diminution de l'impact des instruments de couverture. Rappelons également qu'en 2014, le résultat avait été obéré d'une indemnité de remboursement anticipé de 0,6 M€ liée à la vente de La Courneuve.
- **Résultat net avant impôt** : + 7,1 M€, contre + 3,1 M€ en 2014, la variation s'explique notamment par les variations de juste valeur du patrimoine (- 0,1 M€ contre - 2,7 M€ en 2014).
- **Quote-part de résultat mis en équivalence** : - 1,6 M€ contre - 1,2 M€ en 2014. Sur ce total, Vivapierre représente - 1,2 M€ (contre - 0,6 M€ en 2014) et Wep Watford, qui porte 50 % de l'opération « le Gaïa » à Nanterre, représente - 0,4 M€ (- 0,6 M€ en 2014). Une provision a été enregistrée par l'OPCI Vivapierre en 2015 pour couvrir un risque de contentieux ; elle impacte de façon exceptionnelle la quote-part de résultat mis en équivalence à hauteur de 1,2 M€. S'agissant de Watford, la variation s'explique par une indemnité exceptionnelle perçue en 2015 au titre d'une résiliation anticipée de bail.
- **Le résultat net récurrent**, à savoir 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 7,6 M€ (contre 7,0 M€).
- **Résultat net part du groupe** : + 5,4 M€ contre + 1,1 M€ en 2014, soit un résultat net par action ajusté, pondéré et dilué de + 4,58 €/action. Les intérêts minoritaires liés à l'intégration globale de la SCPI Interpierre France s'élèvent à - 0,2 M€ contre 0,4 M€ en 2014.

Comptes consolidés IFRS

En millions d'euros	31-déc.-15	31-déc.-14
Total actif	198,6	185,3
Total dettes	88,4	86,0
Intérêts minoritaires	22,8	14,5
Capitaux propres - part du groupe (en M€)	87,4	84,8
ANR de remplacement / action (en €)* (€/action existante en fin de période hors autocontrôle)	95,0	91,1

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

- **ANR par action.** Les ANR de liquidation et de remplacement, calculés selon les normes EPRA, s'établissent comme suit :
 - **ANR EPRA (liquidation) par action** : 84,8 € par action, à comparer à 81,4 € par action fin 2014 ;
 - **ANR de remplacement (droits inclus)** : 95,0 € par action, contre 91,1 € par action fin 2014 ;
 - **L'ANR EPRA « triple net »** (incluant la juste valeur de la dette) ressort à 78,4 € par action, contre 73,2 € par action fin 2014.

STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Fonds propres consolidés** : 87,4 M€, contre 84,8 M€ à fin décembre 2014. Les trois principaux éléments ayant affecté en 2015 la situation nette sont le résultat de + 5,4 M€, la réévaluation des instruments financiers de couverture de + 0,2 M€ et le versement du dividende au titre de l'exercice 2014 de - 3,6 M€.
- **Endettement financier consolidé** : 73,6 M€ contre 75,2 M€. La diminution provient des amortissements des emprunts pour 6,5 M€. Un financement de 5 M€ a été mis en place pour l'acquisition de l'immeuble de Gentilly.
- **Taux d'endettement financier sur actifs immobiliers (ratio « LTV »)** : 40,2 % à fin 2015, incluant la dette de Wep Watford de façon proportionnelle. Il affiche une baisse de 1,1 point par rapport à 2014.

GOUVERNANCE / CAPITAL

Lors de la réunion du conseil du 14 mars 2016, le conseil de surveillance a nommé M. Rolland Fiszel, en qualité de membre du directoire en remplacement de M. Olivier Delisle démissionnaire.

Le groupe SPIRIT a déclaré en janvier 2016 avoir franchi le seuil légal de 5 % et détenir 5,3 % du capital de la société. Le groupe SPIRIT avait déclaré, en décembre 2015, avoir franchi le seuil statutaire de 4 % et détenir 4,9 % du capital.

DIVIDENDE

Le Directoire proposera à l'assemblée Générale du 18 mai prochain le versement d'un dividende de 3 € par action, identique à celui versé au titre de l'exercice 2014. Le détachement du coupon interviendra le 31 mai.

PERSPECTIVES

Le groupe PAREF poursuivra en 2016 sa stratégie de développement dans ses deux domaines d'activité :

- **Poursuite des investissements et montée en gamme du portefeuille d'actifs**

Paref poursuivra sa politique d'arbitrage d'actifs matures ou devenus inadaptés en fonction des opportunités, en vue de réorienter le portefeuille d'actifs vers des immeubles de bureaux conformes aux nouvelles normes environnementales.

En outre, des cessions partielles de la participation détenue dans la SCPI Interpierre France (contrôlée par Paref à 36 % au 31 décembre 2015) pourront également être effectuées progressivement, cette SCPI ayant dorénavant atteint une taille et un niveau de collecte très satisfaisants.

Les investissements en réemploi des fonds viseront en priorité des actifs de rendement présentant un potentiel de valorisation, à l'image de ceux réalisés sur Levallois et Gentilly.

En outre, des co-investissements ou des participations minoritaires dans des OPCI institutionnels gérés par Paref Gestion seront étudiés. Paref pourrait apporter comme contribution à ces véhicules certains des immeubles détenus en portefeuille.

Enfin Paref poursuivra la politique active de montée en gamme du patrimoine en menant une campagne de travaux pour améliorer la performance énergétique de ses actifs, à l'image du processus engagé sur les immeubles de Levallois et de Pantin.

▪ **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 1 (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 en partenariat avec Internos Global Investors et l'assureur APICIL. Cette SCPI innovante devrait continuer à croître rapidement en 2016.
- 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.
- Le groupe recherchera enfin des opportunités de création de véhicules d'investissement professionnels aussi bien dans le cadre de sa politique d'investissements indirects comme indiqué ci-avant, qu'en simple prestataire de « fund management » en bénéficiant de l'environnement toujours favorable aux OPPCI pour la structuration des investissements immobiliers. Pour ce faire, le groupe pourra s'appuyer sur sa longue expérience en la matière (Vivapierre, etc.) et de l'expérience récente acquise notamment dans la création de l'OPPCI, « 54 Boétie » début 2015 ou du nouvel OPPCI créé pour le compte d'un Family Office début 2016 (cet OPPCI a pour vocation d'investir, mais aussi de valoriser des actifs, dans le secteur de l'hôtellerie).

Le document présenté à la réunion de présentation des résultats annuels est disponible sur le site internet de Paref : www.paref.com

Le rapport financier 2015 sera mis en ligne sur le site de PAREF le 26 avril 2016

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 OPPCI.

Au 31 décembre 2015, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de 186 M€ et gère 1 079 M€ d'actifs pour compte de tiers.

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



Contacts

Citigate
Dewe Rogerson

Alain PERROLLAZ

Lucie LARGUIER

**Président du
Directoire**

**Relations Investisseurs
Relations Presse**

lucie.larguier@citigate.fr

Tél. : 01 40 29 86 86

Tél. : 01 53 32 84 75

Prochaines communications financières

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre : 12 mai 2016
Assemblée générale annuelle : 18 mai 2016

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