

RESULTATS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2011

- **Hausse des commissions de gestion liée à l'accélération de la collecte des SCPI : 3,6 M€ (+130%) et hausse des encours gérés (+ 12 %).**
- **Poursuite du désendettement du groupe sous l'effet des arbitrages réalisés : le ratio LTV ressort à 52,6% au 30 juin 2011 contre 58% au 31 décembre 2010 (64% au 30 juin 2010).**
- **Acquisition de la société Watford (concrétisée le 7 juillet 2011) en vue de réaliser une opération de développement (construction d'un immeuble de bureaux HQE/BBC de 11.000 m² situé à Nanterre).**

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 8 septembre 2011 sous la présidence de M. Alain Perrollaz, a arrêté les comptes semestriels consolidés du groupe au 30 juin 2011 et les a soumis au Conseil de surveillance.

PATRIMOINE

- **Patrimoine (valeur d'expertise hors droits et frais d'acquisition) valorisé** à 176 M€, (contre 207 M€ au 31 décembre 2010). Ces chiffres incluent le patrimoine de la SCPI Interpierre qui est consolidée en intégration globale depuis le 1^{er} juillet 2010.
- **Le groupe a poursuivi sa politique d'arbitrage** concernant les actifs matures ou inadaptés en cédant les murs de la clinique Parmentier pour 14 M€ (valeur d'expertise au 31 décembre 2010) et les immeubles Roule-Rivoli pour 13 M€ (valeur d'expertise au 31 décembre 2010).

Une promesse de vente de l'immeuble des Ulis au prix de 3 M€ a été signée en juin 2011 (une indemnité de résiliation sera également perçue du locataire lors de la vente),

- **La variation de juste valeur des immeubles** composant le patrimoine de PAREF s'élève à -4,2 M€ (dont -0,9 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits). La variation hors usufruits représente à données comparables une baisse de 2% de la valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2010.
- **Rendement du patrimoine élevé** : 9,8% de rendement brut global.
- **Taux d'occupation** : 89% en diminution de 1 point par rapport à fin décembre 2010 sous l'effet des arbitrages et de la libération de petites surfaces.

ACTIVITE

- **Revenus locatifs** : 8,1 M€ à comparer à 9 M€ au 30 juin 2010 : La baisse des loyers et charges récupérées (-2,9% à données comparables par rapport au 30 juin 2010) s'explique principalement par la renégociation du loyer de l'immeuble de Pantin et la libération de petites surfaces. La proportion de charges locatives refacturées diminue légèrement par rapport au 30 juin 2010. Rappelons que le premier semestre 2010 n'intégrait pas les données d'Interpierre (soit 6 immeubles détenus par Interpierre avant l'apport par PAREF, représentant au total 0,4 M€ de loyers sur le 1^{er} semestre 2010).

Le groupe PAREF poursuit ses efforts visant à améliorer le taux d'occupation ; l'immeuble de la Houssaye en Brie (14.438 m²) a été reloué partiellement (5.720 m²) avec prise d'effet au 1^{er} septembre 2011 pour 206 K€ HT/an dans le cadre d'un bail de deux ans.

Paris, le 09 septembre 2011, 8h00

- **Gestion pour compte de tiers** (SCPI y compris Interpierre, OPCI) : 526 M€ d'actifs gérés, en hausse de 12,4% depuis le 31 décembre 2010.
- **Commissions** : 3,6 M€ contre 1,6 M€ à fin juin 2010, sous l'effet de la forte accélération de la collecte des SCPI et de la hausse à données comparables des commissions de gestion liée à la progression des actifs gérés sur un an.

RESULTATS

Principaux éléments du compte de résultat en normes IFRS

En millions d'euros	30/06/2011	30/06/2010
Revenus locatifs	8,12	9,03
Commissions de gestion et de souscription	3,60	1,57
Autres produits	0,05	0,04
Marges sur opérations de marchand de biens	0	0,20
Résultat brut d'exploitation	7,43	8,29
Résultat de cession des immeubles de placement	0,08	0
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	-4,21	-1,77
Résultat financier	-3,61	-3,52
Résultat net avant impôt	-0,30	3,01
Résultat net part groupe	0,03	3,38
<i>€ par action, ajusté, pondéré et dilué</i>	0,03	3,77

- **Résultat brut d'exploitation** : Le RBE recule de 10,4% sous l'effet de la baisse des revenus locatifs (-0,9 M€), d'une augmentation des frais de personnel (1,3 M€ contre 0,9 M€ à fin juin 2010) en partie liée à des éléments non récurrents et à d'autres charges d'exploitation à hauteur de 0,25 M€ (frais juridiques et de communication pour l'essentiel). Il convient aussi de noter que le RBE du 30 juin 2010 avait bénéficié d'un élément non récurrent à hauteur de 0,2 M€ (marge sur opération marchand de biens liée à la cession de l'hôtel-restaurant de Lisieux).
A l'inverse, les opérations de Peref Gestion entraînent une hausse du RBE de 0,9 M€ compte tenu de la forte augmentation des commissions de souscription et en dépit de la hausse des rétrocessions versées aux apporteurs d'affaires, qui progressent fortement (1,3 M€ contre 0,2 M€).
- **Coût de l'endettement financier net** : -3,7 M€ stable par rapport au 30 juin 2010 en dépit du désendettement réalisé par le groupe au cours des derniers mois. Cette stabilité s'explique par des frais financiers non-récurrents essentiellement liés à l'annulation du swap relatif à l'emprunt Parmentier et des pénalités de remboursement anticipé.
- **Résultat de cession** : Les cessions réalisées sur le premier semestre 2011 (murs de la clinique Parmentier pour 14 M€ et immeubles Roule-Rivoli pour 13 M€) n'ont pas d'impact en comptes consolidés, les prix de cession correspondant aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2010.
- **Variation de juste valeur** : -4,2 M€ (dont 0,9 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits) contre -1,8 M€ au 30 juin 2010.
- **Résultat net avant impôt** : -0,3 M€, contre 3 M€ au 30 juin 2010 ; le **résultat net avant impôt et variation de juste valeur** ressort à 3,9 M€ contre 4,8 M€ au 30 juin 2010.
- **Résultat net consolidé part du groupe** : 0,03 M€ (contre 3,4 M€ au 30 juin 2010), soit un résultat net par action ajusté, pondéré et dilué de 0,03 €/action.

BILAN

Comptes consolidés IFRS		
En millions d'euros	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Total actif	201,9	223,3
Total dettes	121,2	140,5
Capitaux propres part groupe	77,5	79,6
ANR de remplacement / action	97,60	98,01
<i>(€/ action existante en fin de période hors autocontrôle)</i>		

- **Capitaux propres consolidés part groupe** : 77,5 M€, contre 79,6 M€ à fin décembre 2010. La variation s'explique principalement par la distribution du dividende de 3 M€ en mai 2011 et par les variations de juste valeur des instruments financiers de couverture (+1 M€).

Les plus-values de cessions réalisées sur le premier semestre 2011 (Parmentier et Roule-Rivoli) n'impactent pas les capitaux propres consolidés, mais ont généré une plus-value globale de 6,6 M€ en comptes sociaux ; avec une obligation de distribution minimale de 50 % de ce montant sous forme de dividendes à verser dans les deux prochains exercices, conformément aux dispositions du régime SIIC.

- **Endettement financier consolidé** de 107,8 M€ au 30 juin 2011, en diminution de 19 M€ depuis le 31 décembre 2010, sous l'effet du remboursement anticipé d'emprunts lié aux arbitrages et de l'amortissement normal du capital des emprunts finançant les actifs. La trésorerie disponible 30 juin 2011 s'élève à 13,1 M€ et les comptes de banques bloqués classés en immobilisations financières représentent 2,2 M€. L'endettement financier consolidé net ressort ainsi à 92,4 M€ au 30 juin 2011.
- **Taux d'endettement financier net sur actifs immobiliers (ratio LTV)** : 52,6 % au 30 juin 2011 (contre 58% au 31 décembre 2010 et 64% au 30 juin 2010), conforme aux covenants bancaires.
- **La quasi-totalité des emprunts bancaires est à taux fixe ou couvert par un swap.**
- **ANR de liquidation par action** : 85,2 € par action contre 85,3 € par action fin 2010. L'ANR de remplacement (droits inclus) ressort à 97,6 € par action contre 98,01 € au 31 décembre 2010.

PERSPECTIVES

Le groupe PAREF, qui reste attaché à sa politique de distribution de dividendes, est mobilisé autour de quatre objectifs principaux :

- Rotation et gestion d'actifs :

La poursuite d'une politique active d'arbitrage visant les actifs matures ou inadaptés et de valorisation des actifs.

- Développement de l'activité de gestion pour compte de tiers :

- L'activité de gestion pour compte de tiers ; PAREF Gestion, entend continuer de tirer parti l'engouement pour la pierre-papier grâce à son offre diversifiée en SCPI avec

Paris, le 09 septembre 2011, 8h00

Novapierre (murs de magasins), Pierre 48 (immobilier d'habitation à Paris et en région parisienne) et Interpierre (bureaux et locaux d'activité).

- PAREF Gestion travaille également au lancement de deux nouveaux OPCI RFA (dont l'un en attente d'agrément) et étudie d'autres projets notamment en relation avec l'utilisation du régime SIIC.
- Développement de la foncière PAREF avec la construction d'un immeuble de bureaux HQE de 11.000 m² à Nanterre sur le terrain appartenant à la société acquise par PAREF le 7 juillet 2011. PAREF va réaliser cette opération en s'associant avec un acteur doté d'une solide expérience de la promotion immobilière (négociation en cours).
- Renforcement de la structure financière avec une politique prudente en matière d'endettement financier.

Le Directoire pourrait par ailleurs recourir à une émission en capital dans les mois à venir afin de permettre au groupe PAREF de renforcer sa structure financière et de poursuivre son développement.

[Le rapport financier semestriel 2011 sera mis en ligne sur le site de PAREF le 12 septembre](#)

Prochaine communication financière
Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre : 9 novembre 2011

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 3 OPCI.

Au 30 juin 2011, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de 176 M€ et gère 526 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 Mnémo : PAR



Alain PERROLLAZ
Président du Directoire

Pascal KOSKAS
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