

RÉSULTATS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2016

- **Forte progression de l'activité de gestion**
- **Gestion active permettant une revalorisation du Patrimoine à 159 M€**
- **Nette hausse du Résultat Net Part du Groupe à +5,9 M€**
- **ANR EPRA à 88,1 €/action (+ 3,3 €/action depuis le 31 décembre 2015)**

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 13 septembre 2016 sous la présidence de M. Alain Perrollaz, a arrêté les comptes semestriels consolidés du groupe au 30 juin 2016 et les a soumis au Conseil de surveillance. Les comptes ont fait l'objet d'une revue limitée des commissaires aux comptes. La SCPI Interpierre France a été déconsolidée au 1^{er} janvier 2016, les données de l'exercice précédent ont été retraitées pour être comparable.

PATRIMOINE

- **Le patrimoine immobilier du groupe PAREF**, est valorisé à 159 M€ au 30 juin 2016, contre 156 M€ à fin décembre 2015 (186 M€*) sur la base des expertises réalisées. Ce montant comprend les immeubles de placement et les actifs disponibles à la vente, 50% du patrimoine de la société Wep Watford mise en équivalence (immeuble Le Gaïa), la participation de 27,34% dans l'OPPCI Vivapierre mis en équivalence, la participation de 27,8% dans la SCPI Interpierre mise 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 +2,0 M€ dont -0,3 M€ 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 1,7% de la valeur des immeubles. Cette hausse reflète le dynamisme du marché de l'investissement, toutefois très contrasté entre les 1^{ère} et 2^{ème} couronnes parisiennes. Ainsi, la variation de juste valeur s'explique notamment par la revalorisation de l'immeuble de bureaux de Levallois, acquis en 2014. A cela s'ajoute l'effet positif du renouvellement du bail de Pantin sur une durée ferme de 6 ans signé au 1^{er} semestre.
- **Le taux d'occupation** retraité de la sortie de périmètre de la SCPI Interpierre est en légère diminution au 30 juin 2016 à 94,0% contre 94,3% au 31 décembre 2015 (81,3% contre 81,7%, Gaïa inclus).

ACTIFS GÉRÉS

- **Collecte record des SCPI :**

Le semestre a été marqué par un nouveau record en matière de collecte des SCPI à capital variable (58 M€) notamment grâce à Novapierre Allemagne et dans une moindre mesure, Interpierre.

A cela s'ajoute la prise sous gestion de la SCPI Atlantique Pierre 1 et d'un nouvel OPPCI spécialisé dans le développement hôtelier par PAREF Gestion, au 1^{er} janvier 2016.

Ainsi, les actifs gérés pour compte de tiers progressent sensiblement à 1.181 M€ (contre 1 079 M€ au 31 décembre dernier).

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'élèvent à 1.318 M€.

*correspond aux données au 31/12/2015 ou au 30/06/2015 avant déconsolidation de la SCPI Interpierre

ACTIVITÉ

▪ Revenus locatifs :

Les loyers au 1^{er} semestre 2016 s'inscrivent à 4,8 M€, en augmentation par rapport à la même période de l'exercice précédent (+2,1%). Les loyers et charges récupérés du 1^{er} semestre 2016 s'établissent à 7,2 M€ contre 6,9 M€ au 1^{er} semestre 2015. L'acquisition de l'immeuble de Gentilly explique principalement cette progression.

A périmètre comparable, les loyers sont en baisse de 3,5% (principalement du fait d'une renégociation sur l'immeuble de Pantin).

Les revenus nets locatifs au 30 juin 2016 ressortent à 4,1 M€ contre 3,8 M€ au 30 juin 2015 (5,1 M€*).

▪ Gestion pour compte de tiers :

Au cours du 1^{er} semestre 2016, les commissions de gestion et de souscription ont progressé de 58,7% et s'élèvent à 7,4 M€ contre 4,7 M€ au titre de la même période de 2015.

Cette hausse s'explique par l'attractivité de la SCPI Novapierre Allemagne dont la collecte a fortement progressé par rapport à la même période de l'an dernier (44,8 M€ contre 24 M€ au 30 juin 2015). Les commissions de souscription s'élèvent à 5,4 M€ (dont 4,5 M€ de Novapierre Allemagne), contre 3,0 M€ au 30 juin 2015.

Les commissions de gestion sur encours ont représenté 2,0 M€ contre 1,8 M€ à la même période de l'exercice précédent, l'essentiel de la hausse s'expliquant par le développement de la SCPI Novapierre Allemagne et dans une moindre mesure de la SCPI Atlantique Pierre 1.

RÉSULTATS

Principaux éléments du compte de résultat en normes IFRS

En millions d'euros	30/06/2016	30/06/2015 pro forma	30/06/2015 publié *
Revenus locatifs nets	4,1	3,8	5,1
Commissions de gestion et de souscription	7,4	4,5	4,7
Charges	-7,5	-5,4	-5,6
Résultat brut d'exploitation	3,9	3,0	4,2
Résultat de cession des immeubles de placement	0,0	0,0	0,0
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	2,0	1,4	0,8
Résultat financier	-1,2	-1,1	-1,4
Résultat net avant impôt	4,7	3,4	3,6
Charge d'impôt	-0,2	0,0	0,0
Quote-part de résultat mis en équivalence	1,4	1,2	0,0
Résultat net part groupe	5,9	4,6	3,5
€ par action, ajusté, pondéré et dilué	4,86	3,81	2,93

*correspond aux données au 31/12/2015 ou au 30/06/2015 avant déconsolidation de la SCPI Interpierre

- **Résultat brut d'exploitation** : Le résultat brut d'exploitation est en progression à 3,9 M€ à comparer à 3,0 M€ au 30 juin 2015 (4,2 M€*).
- **Variation de juste valeur** : La variation de juste valeur des immeubles composant le patrimoine de PAREF (hors SCPI Interpierre) s'élève à +2 M€ nette de -0,3 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits temporaires d'immeubles d'habitation.
- **Résultat net avant impôt** : Le résultat net avant impôt du semestre s'établit à 4,7 M€ contre 3,4 M€ au 30 juin 2015 (3,6 M€*).
- **Mise en équivalence** : Les résultats des sociétés mises en équivalence ressortent à + 0,3 M€ pour Vivapierre, - 0,4 M€ pour Wep Watford et + 1,4 M€ pour Interpierre France, dont la déconsolidation (désormais mise en équivalence et auparavant consolidée en intégration globale) conduit à constater un profit de dilution relatif aux années antérieures de 1 M€.
- **Résultat net consolidé part du groupe** : Le résultat net consolidé part groupe au 30 juin 2016 ressort à 5,9 M€ contre 4,6 M€ au 30 juin 2015 (3,5 M€*).
- **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) s'élève à 2,8 M€.
- **Le résultat dilué par action**, hors autocontrôle, pondéré en fonction du nombre d'actions en circulation ressort à 4,86 € contre 3,81 € au 30 juin 2015 (2,93 €*).

BILAN

Comptes consolidés IFRS

En millions d'euros	30/06/2016	31/12/2015 pro forma	31/12/2015 publié *
Total actif	158,5	159,1	198,6
Total dettes	68,7	70,6	88,4
Capitaux propres part groupe	89,9	88,4	87,4

- **Les capitaux propres consolidés part groupe** s'établissent à fin juin 2016 à 89,9 M€, contre 88,4 M€ au 31 décembre 2015 (87,4 M€*). Le résultat de 5,9 M€ et la distribution du dividende de 3,6 M€ en mai 2016 expliquent l'essentiel de l'évolution des fonds propres.
- **L'endettement financier consolidé** baisse au 30 juin 2016 à 58,2 M€ contre 61,0 M€ (73,6 M€) au 31 décembre 2015. Cette diminution résulte de l'amortissement de la dette. L'endettement de Wep Watford (immeuble le Gaia à Nanterre), qui est mis en équivalence, représente une quote-part d'endettement pour le groupe de 9 M€ à échéance en juin 2017.
- **Taux d'endettement financier net sur actifs immobiliers (ratio LTV)** : 41,2% au 30 juin 2016 (contre 42,1% au 31 décembre 2015 et 40,2% avant déconsolidation d'Interpierre), largement inférieur aux limites des covenants bancaires (55%).
- 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** : 88,1 €/action, à comparer à 84,8 €/action fin 2015,
 - **ANR EPRA « triple net »** (incluant la juste valeur de la dette) : 81,8 €/action (78,4 €/action fin 2015),
 - **ANR de remplacement (droits inclus)** : à 95,9 €/action contre 95,0 €/action fin 2015.

*correspond aux données au 31/12/2015 ou au 30/06/2015 avant déconsolidation de la SCPI Interpierre

- Franchissement de seuil : Sur le 1^{er} semestre 2016, le groupe SPIRIT a déclaré avoir franchi le seuil de 7% et détenir 87 107 actions représentant 7,21% du capital et 4,62% des droits de vote au 30 juin 2016.

EQUIPE DE DIRECTION

M. Gilles Chamignon a été nommé début septembre Directeur Général de la filiale Paref Gestion, en remplacement de M. Thierry Gaiffe. Il a pour mission de poursuivre le développement de la gestion pour compte de tiers, tant en ce qui concerne les SCPI que les OPPCI.

PERSPECTIVES

L'activité du 1^{er} premier semestre 2016 a été excellente pour le groupe PAREF, aussi bien dans son activité de foncière que dans la gestion pour compte de tiers.

Le groupe poursuivra la stratégie de montée en gamme des actifs de la Foncière qui permet de bénéficier pleinement de la compression des taux de rendement immobilier. Des arbitrages sélectifs seront réalisés en fonction des opportunités. Les acquisitions en réemploi des fonds seront mises en œuvre en privilégiant les bureaux en région parisienne et de préférence dans le cadre de partenariats. Une gestion active permettra par ailleurs de maintenir le taux d'occupation à un niveau élevé.

Avec une équipe renforcée dans la Gestion pour compte de tiers, le groupe poursuivra ses efforts pour soutenir la collecte de toutes ses SCPI. En outre, PAREF cherchera à capitaliser sur le succès de Novapierre Allemagne en proposant de nouveaux produits aux investisseurs particuliers et institutionnels, notamment sur le marché allemand.

[Le rapport financier semestriel 2016 sera mis en ligne sur le site de PAREF le 16 septembre 2016](#)

À 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 6 SCPI et 3 OPPCI.

Au 30 juin 2016, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de 159 M€ et gère 1 181 M€ d'actifs pour compte de tiers.

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

Contacts



Citigate
Dewe Rogerson

Alain PERROLLAZ
*Président du
Directoire*

Alexandre DECHAUX
*Relations Investisseurs
Relations Presse*

Roland FISZEL
Membre du directoire

Alexandre.dechaux@citigate.fr

Tél. : 01 40 29 86 86

Tél. : 01 53 32 84 79

Prochaines communications financières

**Réunion SFAF : 15 septembre 2016
Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre : 10 novembre 2016**

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