

RESULTATS ANNUELS 2016

- **Progression de l'ensemble des indicateurs opérationnels et financiers**
- **Résultat net part du groupe en forte hausse à 10,4 M€ (+ 59,6 %)**
- **Proposition de distribution d'un dividende de 2 € / action**
- **Poursuite des négociations exclusives avec Fosun pour une prise de participation majoritaire**

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 8 mars 2017 sous la présidence de M. Alain Perrollaz, a arrêté les comptes annuels et consolidés du groupe au 31 décembre 2016 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.

Pour mémoire, la SCPI Interpierre France n'est plus consolidée par intégration globale depuis le 1^{er} janvier 2016 et est dorénavant mise en équivalence. Les informations relatives à l'exercice précédent qui suivent intègrent ce changement de périmètre et ont fait l'objet d'un retraitement (signalé par un astérisque).

PATRIMOINE

Le patrimoine immobilier du groupe PAREF est valorisé 167 M€ au 31 décembre 2016 (contre 156 M€* à fin décembre 2015) sur la base des expertises. Ce montant comprend les immeubles de placement et les actifs disponibles à la vente pour 130 M€, les participations dans les entités mises en équivalence (27,24 % de l'OPPCI Vivapierre, 17,45 % de la SCPI Interpierre France, 50 % de la société Wep Watford) et des parts de différentes SCPI.

Plusieurs facteurs expliquent cette variation :

- Investissement de l'année : Acquisition dans le cadre d'un appel d'offres de la ville de Paris, d'un immeuble mixte multi locataire d'environ 2 100 m² de surface utile dans le 11^{ème} arrondissement de Paris – Rue Léon Frot pour 8,5 M€.
- Les expertises au 31 décembre 2016 conduisent à enregistrer, à périmètre comparable, une variation positive par rapport au 31 décembre 2015 de + 5,4 M€. Hors impact des usufruités, cette variation représente une hausse de + 4,7 % par rapport au 31 décembre 2015 et de + 2,1 % par rapport au 30 juin 2016.

Le groupe a bien consolidé en 2016 sa situation locative, avec notamment le renouvellement du bail de Pantin (6 ans fermes) et des baux de Dimotrans (Dammartin en Goële, Saint-Etienne, Thyez et Meythet, ces 3 derniers sur 4 ans fermes), les relocations intervenues à Bondy et Emerainville et des évolutions favorables sur plusieurs actifs (Gentilly notamment).

Le taux d'occupation (retraité du changement de périmètre de la SCPI Interpierre France) baisse néanmoins à 92,7 % au 31 décembre 2016 contre 94,3 %* au 31 décembre 2015 (81,4 % contre 81,7 %*, Gaïa inclus) en raison de libérations à Juvisy et Trappes.

* chiffres retraités suite au changement de périmètre de consolidation de la SCPI Interpierre

ACTIFS GÉRÉS

Les actifs gérés pour compte de tiers (SCPI et OPCI) continuent de progresser grâce au développement des SCPI Novapierre Allemagne et Interpierre France, à la reprise de la gestion d'Atlantique Pierre 1, à la création d'un OPPCI hôtelier et à l'impact des revalorisations. Le total des actifs détenus et gérés par le groupe Paref, après retraitement des flux intra-groupes (investissements de Paref dans les véhicules gérés par Paref Gestion) s'élèvent à 1 476 M€, contre 1 217 M€ à fin 2015 en progression de 21,3 %.

Paref Gestion a été retenu en septembre 2016 pour gérer une foncière privée, dont l'objectif est d'acquérir un patrimoine composé d'immeubles de bureaux pour un montant d'environ 25 M€.

ACTIVITÉ

Revenus locatifs : Les loyers consolidés de l'année 2016 s'établissent à 9,4 M€, en léger repli par rapport à l'exercice précédent (9,7 M€*). Les loyers et charges récupérées s'établissent à 12,5 M€ (inchangé par rapport à 2015). Après déductions des charges locatives de 3,8 M€, les revenus nets locatifs s'établissent à 8,7 M€ contre 9,1 M€* en 2015.

Les loyers de l'année comprennent des revenus d'usufruits d'habitation (0,9 M€, contre 1,1 M€ en 2015) étant précisé que tous les usufruits arrivent à échéance en 2017.

Commissions : les commissions se sont élevées à 14,4 M€, en forte croissance par rapport à 2015 (9,6 M€ pour l'exercice précédent). Les commissions de souscription progressent fortement à 10,2 M€ (5,6 M€ en 2015) grâce à la SCPI Novapierre Allemagne dont la collecte atteint 75,9 M€ et à la SCPI Interpierre France qui affiche un doublement de la collecte à 24,3 M€. Les commissions de gestion sur encours des SCPI, OPCI et tiers gérés (et commissions diverses) ont représenté 4,2 M€ contre 3,7 M€* en 2015.

Les commissions variables versées aux distributeurs et au délégataire de gestion s'élèvent à 7,9 M€ contre 3,7 M€* en 2015.

RÉSULTATS

Principaux postes en millions d'euros	31-déc.-16	31-déc.-15*
Chiffre d'affaires	26,9	22,1
Dont Loyers et charges récupérées	12,5	12,5
Dont Commissions de gestion & de souscription	14,4	9,6
Résultat brut d'exploitation	8,7	7,9
Résultat de cession d'immeubles de placement	0,0	0,0
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	3,4	1,6
Résultat financier	-2,5	-2,2
Résultat net avant impôt	9,5	7,3
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	1,3	-0,6
Intérêts minoritaires	0,0	0,0
Résultat net part du groupe	10,4	6,5
<i>En € par action, ajusté, pondéré et dilué</i>	8,59	5,44

- **Résultat brut d'exploitation** : en hausse à **8,7 M€** contre 7,9 M€* en 2015. Cette progression est due aux activités de gestion. Les charges d'exploitation (hors commissions variables et autres charges) s'établissent à 5,9 M€ (inchangées par rapport à 2015).

* chiffres retraités suite au changement de périmètre de consolidation de la SCPI Interpierre

- **Résultat financier** : -2,5 M€ contre -2,2 M€. Le coût de l'endettement financier s'élève à -2,6 M€ (-2,5 M€ en 2015). Les produits financiers ont diminué sur 2016 (0,3 M€ contre 0,5 M€ sur 2015).
- **Résultat net avant impôt** : **+ 9,5 M€**, contre + 7,3 M€* en 2015, la progression s'explique essentiellement par les variations de juste valeur du patrimoine +3,4 M€ (1,6 M€* en 2015).
- **Quote-part de résultat mis en équivalence** : 1,3 M€ contre - 0,6 M€* en 2015. Sur ce total, Vivapierre représente 0,4 M€ (contre - 1,2 M€ en 2015), Wep Watford, qui porte 50 % de l'opération « le Gaïa » à Nanterre, représente - 1,3 M€ (- 0,4 M€ en 2015 en raison d'une indemnité de résiliation de bail reçue en 2015) et Interpierre 2,3 M€ (1,0 M€* en 2015).
Du fait du changement de périmètre de la SCPI Interpierre France (désormais mis en équivalence et auparavant consolidée en intégration globale), du fort développement de la SCPI faisant augmenter son capital de plus de 50 % et de la diminution de 21 % de la participation de Peref dans la SCPI Interpierre France (principalement par dilution, pour une partie moindre par cession de titres), il est constaté des profits de cession et de dilution de 2,3 M€.
- **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 8,4 M€ (contre 7,4 M€* fin décembre 2015).
- **Résultat net part du groupe** : **+ 10,4 M€** contre + 6,5 M€* en 2015 (+ 59,6 %), soit un résultat net par action ajusté, pondéré et dilué de **+ 8,59 €/action**.

COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

En millions d'euros	31-déc.-16	31-déc.-15*
Total actif	170,4	159,1
Total dettes	76,2	70,7
Intérêts minoritaires	0,0	0,0
Capitaux propres - part du groupe (en M€)	94,2	88,4

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** : **91,4 € par action**, à comparer à 83,7 €** par action fin 2015 ;
 - **ANR de remplacement (droits inclus)** : **99,4 € par action**, contre 93,9 €** par action fin 2015 ;
 - **ANR EPRA « triple net »** (incluant la juste valeur de la dette) ressort à **86,2 € par action**, contre 77,3 €** par action fin 2015.

STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Fonds propres consolidés** : 94,2 M€, contre 88,4 M€* à fin décembre 2015.
Les deux principaux éléments ayant affecté en 2016 la situation nette sont le résultat de + 10,4 M€ et le versement du dividende au titre de l'exercice 2015 de - 3,6 M€.
- **Endettement financier consolidé** : 65,1 M€ contre 61 M€*. L'augmentation provient d'un financement de 9,5 M€ mis en place pour l'acquisition de l'immeuble Léon Frot – Paris 11. Les amortissements des emprunts pour l'exercice s'élèvent à 5,3 M€.
- **Taux d'endettement financier sur actifs immobiliers (ratio « LTV »)** : **41,8 %** à fin 2016, incluant la dette de Wep Watford de façon proportionnelle. Il affiche une baisse de 0,2 point par rapport à 2015.

* chiffres retraités suite au changement de périmètre de consolidation de la SCPI Interpierre -** modification des coefficients de valorisation du fonds de commerce

DIVIDENDE

Le Directoire proposera à l'assemblée Générale du 17 mai prochain le versement d'un dividende de 2 € par action, contre 3 € versé au titre de l'exercice 2015.

PERSPECTIVES

Activités

Au cours du 1^{er} semestre 2017, le groupe poursuivra sa politique d'arbitrage avec la cession des actifs de Pantin et de Vaux le Pénil.

L'activité de gestion 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 et développera l'offre de gestion, à l'image du fonds (« FIA ») créé en partenariat avec une banque privée.

Négociations exclusives avec le groupe Fosun

Les négociations avec le groupe Fosun se poursuivent dans les conditions annoncées par le communiqué de presse diffusé par Paref le 6 février 2017. Elles devraient aboutir dans les prochains jours. La Société a d'ores et déjà nommé la société Valphi en tant qu'expert indépendant.

La Société informera le public de l'avancement de ces négociations conformément à la réglementation applicable.

[Le document qui sera présenté à la réunion de présentation des résultats annuels le 10 mars 2016 sera disponible sur le site internet de Paref : \[www.paref.com\]\(http://www.paref.com\)](#)

[Le rapport financier 2016 sera mis en ligne sur le site de PAREF le 25 avril 2017](#)

À propos de PAREF

Le groupe PAREF, qui a réalisé un chiffre d'affaires de 26,9 M€ en 2016 (+21,6%), se développe sur deux secteurs d'activités complémentaires :

- *Investissement*

La SIIC Paref investit principalement dans l'immobilier d'entreprise en région parisienne. Au 31 décembre 2016, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de 167 M€.

- *Gestion pour compte de tiers*

Les actifs sous gestion représentent 1.328 M€ au 31 décembre 2016.

Paref Gestion, société de gestion agréée par l'AMF, gère 6 SCPI et 3 OPPCI.

Foncière SIIC, cotée sur le compartiment C de Euronext Paris - FR0010263202 - PAR
Plus d'informations sur www.paref.fr

Contacts



Alain PERROLLAZ
Président du Directoire

Roland FISZEL
Membre du directoire
Tél. : 01 40 29 86 86

Citigate
Dewe Rogerson

Delphine MAILLET
Relations Investisseurs
Relations Presse
delphine.maillet@citigate.fr

Tél. : 01 53 32 84 79