

RESULTATS ANNUELS 2011

- **Hausse des commissions de gestion liée à l'augmentation de la collecte des SCPI : 9,2 M€ (+122%) et hausse des encours gérés (+ 23 %).**
- **Poursuite du désendettement du groupe sous l'effet des arbitrages réalisés : le ratio LTV ressort à 52% au 31 décembre 2011 contre 58% au 31 décembre 2010.**
- **Acquisition de la société Watford et co-investissement avec GA Promotion, en vue de réaliser la construction d'un immeuble de bureaux HQE/BBC de 11.000 m², « Le Gaïa », à Nanterre.**

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 20 mars 2012 sous la présidence de M. Alain Perrollaz, a arrêté les comptes annuels et consolidés du groupe au 31 décembre 2011 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

- **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€, les immeubles Roule-Rivoli pour 13 M€ et l'immeubles des Ulis pour 3 M€.

Trois nouvelles promesses de vente ont été signées, dont La Houssaye en Brie au second semestre 2011 et Gentilly et Paris-Berger début 2012, pour un montant total de 19 M€ (+4% par rapport aux expertises au 31 décembre 2011).

- **PAREF a procédé en juillet 2011 à l'acquisition de 100% des titres de la société Watford** qui dispose d'un terrain à bâtir situé à Nanterre, bénéficiant d'un permis de construire de 11.000 m² purgé de tout recours.

Cette opération va permettre la construction d'un immeuble de bureaux HQE/BBC, « le Gaïa », dans le cadre d'une opération de co-investissement avec GA Promotion qui détient 50 % du capital de la société Watford depuis le 15 mars 2012. Un marché de travaux a été conclu concomitamment avec la société GA Entreprise. La livraison de l'immeuble est prévue en juillet 2013.

- **Après ces opérations, le patrimoine (valeur d'expertise hors droits et frais d'acquisition) est valorisé à 180 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, ainsi que les titres de SCPI et OPCI détenus par le groupe.
- **La variation de juste valeur des immeubles** composant le patrimoine de PAREF s'élève à -8,0 M€ (dont -1,9 M€ au titre de l'amortissement économique des usufruits). La variation hors usufruits représente une baisse d'environ 3,5 % de la valeur des immeubles au 31 décembre 2010 à données comparables (hors cessions 2011).
- **Rendement du patrimoine élevé** : 9,2% de rendement brut global (9,5 % sur les actifs immobiliers hors SCPI/OPCI).
- **Taux d'occupation financier** : 90 %, stable par rapport à fin 2010.

ACTIVITE

- **Revenus locatifs : 21,1 M€ contre 23 M€ en 2010** : la baisse de 1,8 M€ provient pour 1,4 M€ des cessions réalisées au cours de l'exercice. A périmètre comparable, les loyers (et charges récupérées) 2011 reculent de 1,9%. L'essentiel de la baisse s'explique par la renégociation de certains baux (Vaux le Pénil, Bondoufle), mais est compensée par de nouvelles prises à bail (La Houssaye en Brie, Créteil, Emerainville, Labège).
- **Forte augmentation de la collecte des SCPI**, notamment de Novapierre (murs de magasins), grâce à une action commerciale renforcée sur un marché de l'épargne très demandeur de pierre papier.
- **Gestion pour compte de tiers** (SCPI, OPCI et divers) : 577 M€ d'actifs gérés, en progression de 23 % sur un an.
- **Commissions** : 9,2 M€ contre 4,1 M€ en 2010, en hausse de 124 % après 48% de hausse en 2010. La hausse importante des commissions de souscriptions de SCPI vient s'ajouter à celle des commissions de gestion sur SCPI et OPCI, qui continuent de croître sous l'effet de l'augmentation des actifs gérés sur la période.

RESULTATS

En millions d'euros	31.12.11	31.12.10
Revenus locatifs	16,02	18,21
Commissions de gestion & de souscription	9,2	4,14
Autres produits	0,2	0,13
Marge sur opérations de marchand de biens	0	0,21
Résultat brut d'exploitation	16,04	16,42
Résultat de cession d'immeubles de placement	-0,19	0
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	-8,04	-1,83
Résultat net avant impôt	0,49	7,34
Résultat net part du groupe	0,54	8,06
<i>En € par action, ajusté, pondéré et dilué</i>	<i>0,5</i>	<i>8,6</i>

- **Résultat brut d'exploitation** : 16,0 M€ contre 16,4 M€ en 2010. L'impact de la baisse des loyers est compensé par la hausse des commissions de l'activité de gestion pour compte de tiers.
- **Variation de juste valeur** : - 8,0 M€ (contre - 1,8 M€ en 2010), dont 1,9 M€ au titre de l'amortissement des usufruits d'habitation. Les valeurs d'expertise des immeubles (hors usufruits) accusent une baisse globale d'environ 3,5%. Cette baisse s'explique par l'impact des renégociations de loyers et des départs de locataires qui ont eu lieu au cours de l'exercice. Les promesses de vente signées entre fin 2011 et début 2012 sont néanmoins supérieures de 4 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2011.
- **Résultat net avant impôt** : +0,5 M€, contre + 7,3 M€ en 2010. Le résultat net avant impôt et variation de juste valeur, incluant les sociétés mises en équivalence (OPCI Vivapierre) ressort à 10,0 M€ contre 10,8 M€ en 2010, soit une baisse de - 7 %.
- **Résultat net part du groupe** : +0,5 M€ (contre + 8,1 M€ en 2010), soit un résultat net par action ajusté, pondéré et dilué de + 0,5 €/action.

En millions d'euros	31.12.11	31.12.10
Total actif	196,1	223,2
Total dettes	115,6	140,5
Capitaux propres	76,1	79,6
ANR de remplacement / action <i>(€/action existante en fin de période hors autocontrôle)</i>	98,6	98,0

ACTIF NET REEVALUE

- **ANR de liquidation par action : 86,9 €** par action contre 85,3 € fin 2010, en hausse de 1,9 % ou 1,6 €/action (étant précisé que l'ANR à fin 2011 est impacté par la distribution à fin décembre d'un acompte sur dividende de 2 €/action).
- **ANR de remplacement par action : 98,6 €** par action contre 98,0 € fin 2010, en hausse de 0,6 % par rapport au 31 décembre 2010.

STRUCTURE FINANCIERE

- **Fonds propres consolidés : 76,1 M€**, contre 79,6 M€ à fin décembre 2010. Outre le résultat et les éléments affectant directement la situation nette (variation des instruments financiers de couverture), la variation des fonds propres s'explique par le dividende 2010 de 3,0 M€ et le versement en décembre d'un acompte sur dividende au titre de 2011 de 2,0 M€.
- **Endettement financier consolidé** : les cessions réalisées en 2011 ont largement contribué à la réduction de l'endettement financier brut (- 25 M€) qui s'élève à 102 M€ à fin décembre 2011 contre 127 M€ à fin décembre 2010.
- **Taux d'endettement financier sur actifs immobiliers (ratio « LTV ») : 52%** à fin 2011, en réduction de 6 points par rapport à 2010. Les cessions en cours (notamment Berger prévue fin mai) permettront de ramener ce ratio en dessous de **50 %**, toutes choses égales par ailleurs.

DIVIDENDE

Le Directoire proposera à l'assemblée Générale du 9 mai prochain le versement d'un dividende de 3,0 € par action sous déduction de l'acompte de 2 € versé en décembre soit un complément de 1,0 €, soit un dividende global stable par rapport à 2010.

PERSPECTIVES

Le Groupe PAREF poursuivra dans les mois à venir sa stratégie de croissance équilibrée qui repose sur :

- **Le développement de son portefeuille d'actifs avec un effet de levier modéré**, principalement par investissement indirect via des participations minoritaires dans les OPCI lancés par Paref Gestion;
- **La poursuite de la politique d'arbitrage à raison d'une à deux cessions par an** d'actifs arrivés à maturité ou inadaptés à l'image des cessions réalisées et des promesses signées en 2011 et début 2012 ;
- **La poursuite du développement de l'activité gestion de SCPI** grâce à une gamme diversifiée de SCPI en habitation (Pierre 48), commerces (Novapierre 1) et bureaux/activités (Interpierre), qui permettra de capter le fort intérêt des épargnants pour la pierre papier. La reprise de la collecte de la SCPI Interpierre qui a été dynamisée par l'apport d'actifs de Paref en 2010 permet d'envisager raisonnablement une belle croissance de cette SCPI pour 2012. Enfin, compte tenue de la forte demande exprimée sur la Pierre-Papier, PAREF Gestion pourrait lancer de nouveaux produits thématiques.

- **Le développement de nouveaux OPCI institutionnels**, dédiés et thématiques, répondant à la demande d'investisseurs à la recherche de produits de diversification,
- **La poursuite de la politique de renforcement des fonds propres**, notamment par des augmentations de capital par apport en nature ou en numéraire selon les opportunités qui se présenteront.

[Le rapport financier 2011 sera mis en ligne sur le site de PAREF le 18 avril](#)

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 31 décembre 2011, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de 170 M€ et gère 580 M€ d'actifs pour compte de tiers.

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



**Alain PERROLLAZ
Président du Directoire**

**Olivier DELISLE
Membre du Directoire**

Tél. : 01 40 29 86 86

Contacts

**Citigate
Dewe Rogerson**

**Agnès VILLERET
Relations Investisseurs**

**Lucie LARGUIER
Relations Presse
lucie.larguier@citigate.fr**

Tél. : 01 53 32 78 89 / 95

Prochaines communications financières

**Assemblée générale annuelle : 9 mai 2012
Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre : 10 mai 2012**

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