



VOTRE CAPITAL PIERRE



*Présentation des
Résultats annuels 2007*

Paris, le 20 mars 2008

1. Le groupe PAREF

2. Evolution des activités en 2007

3. Eléments financiers

4. Stratégie de développement et perspectives

Intervenants :

Hubert LEVY-LAMBERT - *Président du Directoire*
Alain PERROLLAZ - *Directeur Général*
François BANFI - *Directeur des Investissements*
Patrick LENOEL - *Directeur général de PAREF GESTION*

Un groupe, deux métiers complémentaires

1. Le groupe

2. Activités

3. Résultats

4. Stratégie



*Groupe coté sur
NYSE Euronext Paris
depuis 2005*



*Filiale de gestion
agrée AMF*

***Une foncière SIIC
en plein développement***

Patrimoine de 196 M€*

9,3 M€ de revenus locatifs

***Gestion pour compte de
tiers***

**305 M€ d'actifs
sous gestion**

**4,3 M€ de commissions
reçues**



1. Le groupe
2. Activités
3. Résultats
4. Stratégie

- **PAREF est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance**

Directoire

Composition :

*M. Hubert Lévy-Lambert
Président*

*M. Alain Perrollaz
Directeur général*

Conseil de Surveillance

Composition :

9 membres dont 6 indépendants

*M. Stéphane Lipski – Président
M. Jean-Louis Charon – Vice Président*

- **Trois comités**
 - *Comité d'investissement (3 membres)*
 - *Comité d'audit (2 membres)*
 - *Comité des nominations et rémunérations (3 membres)*
- **Effectif du groupe fin 2007 : 19 personnes**



1. Le groupe

2. Activités

3. Résultats

4. Stratégie

● Actifs et revenus en forte croissance

- *Nette accélération des investissements pour compte propre (109 M€ contre 33 M€ en 2006)*
- *Croissance du patrimoine en propre de + 142% (196 M€ contre 81 M€ en 2006)*
- *Doublement des revenus locatifs (9,3 M€ contre 4,8 M€ en 2006)*
- *Croissance de + 20% des capitaux gérés pour compte de tiers (305 M€ contre 255 M€ en 2006)*

● Résultats et ANR en forte croissance

- *Forte croissance du résultat opérationnel après ajustement des valeurs à 13,1 M€ (+ 81%)*
- *Croissance du résultat net avant impôt à 10,8 M€ (+ 54 %)*
- *Croissance de + 14,3 % de l'ANR à 101,3 €/action (88,59 € en 2006)*



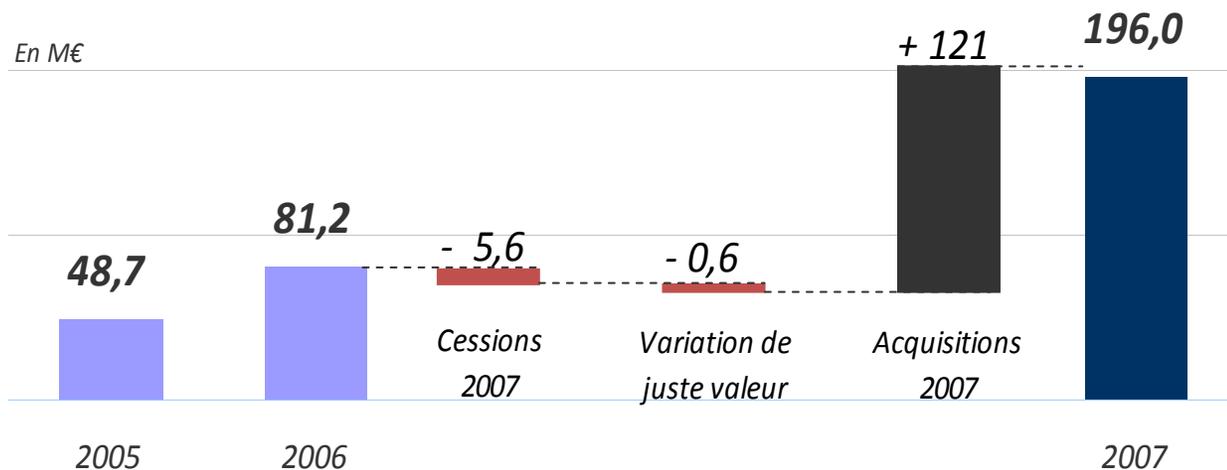
S O M M A I R E

2. Evolution des activités en 2007

Investissements pour compte propre

- 1. Le groupe
- 2. Activités**
Foncière
- 3. Résultats
- 4. Stratégie

Evolution du patrimoine en 2007



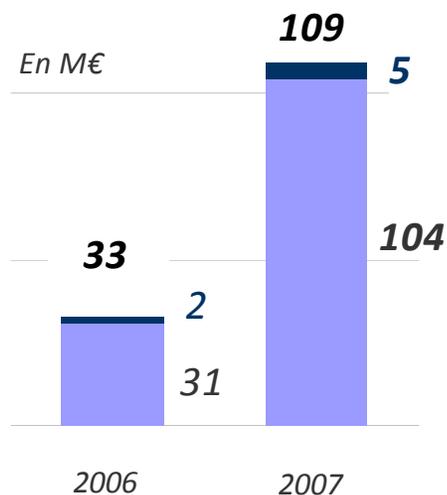
- **Une progression de + 150 % du patrimoine**
 - Acquisitions : 121,1 M€ en juste valeur (prix de revient de 109 M€ HD)
 - Cession des murs de l'Hôtel rue Helder pour 4,85 M€ (net vendeur)
- **Un rendement brut global de 8,7 %**



- 1. Le groupe
- 2. Activités
Foncière
- 3. Résultats
- 4. Stratégie

- **109 M€ d'acquisitions hors droits réalisées en 2007 (contre 33 M€ en 2006)**

Evolution des acquisitions



- Usufruits et SCPI
- Immeubles commerciaux

- **20 immeubles commerciaux (139 000 m²)**

- Prix payé HD : 104 M€
- Valeur d'expertise : 116 M€
- 83% Région parisienne / 17% Province
- Revenus locatifs potentiels : 9,7 M€
- Rendement brut potentiel : 8,4 %

- **3 M€ d'usufruits**
- **2 M€ de parts de SCPI**



- 1. Le groupe
- 2. Activités**
Foncière
- 3. Résultats
- 4. Stratégie



Hôtels – Dax et St-Paul-Les-Dax (40)

31 410 m²
Acquis en juillet pour 16 M€
Valeur * : 17,3 M€
Locataire principal : Thermadour



Locaux d'activités La Courneuve (93)

15 986 m²
Acquis en septembre pour 11,7 M€
Valeur * : 12,3 M€
Majoritairement vacant



Bureaux - Pantin (93)

7 976 m²
Acquis en décembre pour 19 M€
Valeur * : 22 M€
Locataire principal : DGI

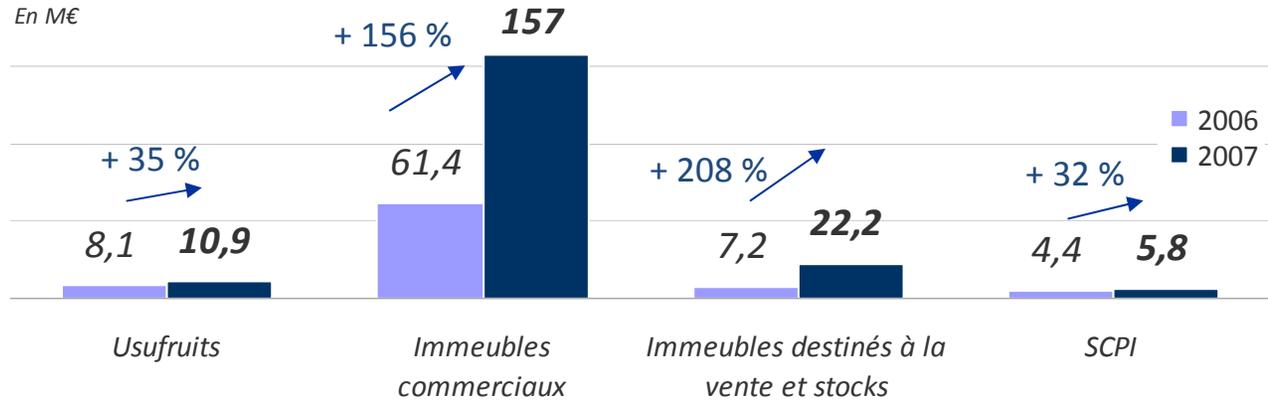


Locaux d'activité Croissy-Beaubourg (77)

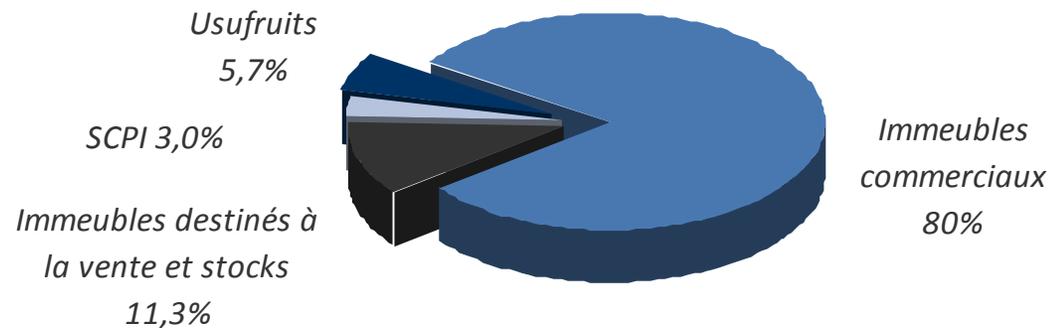
11 127 m²
Acquis en avril pour 9 M€
Valeur * : 9,3 M€
Locataire principal : Original VD

- 1. Le groupe
- 2. Activités
Foncière
- 3. Résultats
- 4. Stratégie

Evolution du patrimoine par nature des actifs



Répartition du patrimoine par nature des actifs



Quelques actifs détenus avant le 1^{er} janvier 2007

- 1. Le groupe
- 2. Activités**
Foncière
- 3. Résultats
- 4. Stratégie



Avenue Parmentier - Paris
Clinique – 6 377 m²
Acquis en 2006
Valeur : 10,5 M€*



Rue Berger - Paris
Mixte - 2 086 m²
Acquis en 2005
Valeur : 11,2 M€*
Locataire : France Telecom



**Rues du Roule/Rivoli
Paris**
Mixte - 1 887m²
Acquis en 2006
Valeur : 9,8 M€*
Locataires divers

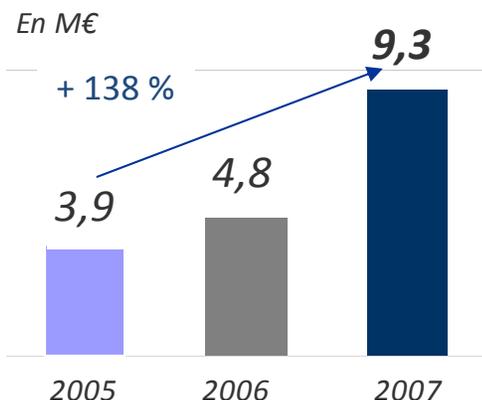


Rue Botzaris - Paris
Usufruits - 3 281 m²
Acquis en 2004
Valeur : 3 M€
Locataires : Particuliers

Doublement des revenus locatifs en 2007

- 1. Le groupe
- 2. Activités**
Foncière
- 3. Résultats
- 4. Stratégie

Revenus locatifs



- **Des revenus locatifs en forte progression à 9,3 M€ (contre 4,8 M€ en 2006) sous l'effet principal :**
 - Des acquisitions réalisées sur l'année : impact de 3,3 M€ et de l'effet en année pleine des acquisitions 2006 : 1,1 M€
 - De la progression des loyers provenant des immeubles détenus en patrimoine avant le 1er janvier 2007 : 0,7 M€
 - En tenant compte de l'impact de la cession de la rue Helder (-0,3 M€) et divers (-0,5 M€)

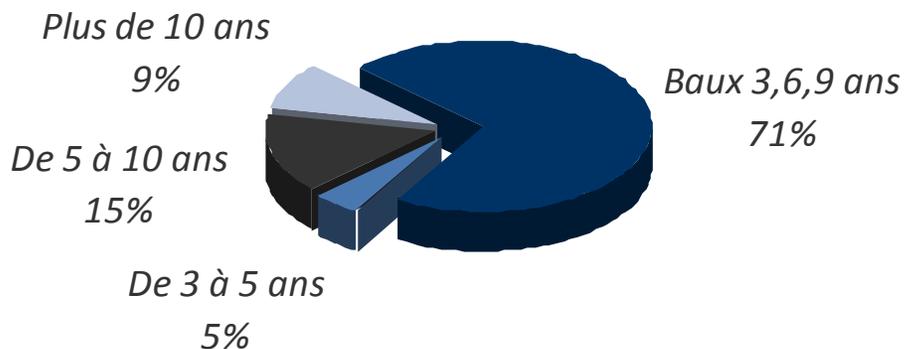
- **Les revenus locatifs annualisés pro forma en normes IFRS s'établissent à 14,6 M€ contre 6 M€ en 2006**
- **Le taux d'occupation s'élève à 87 %. Il doit remonter rapidement avec la vente de Gentilly et la location de La Courneuve (10 % des surfaces)**



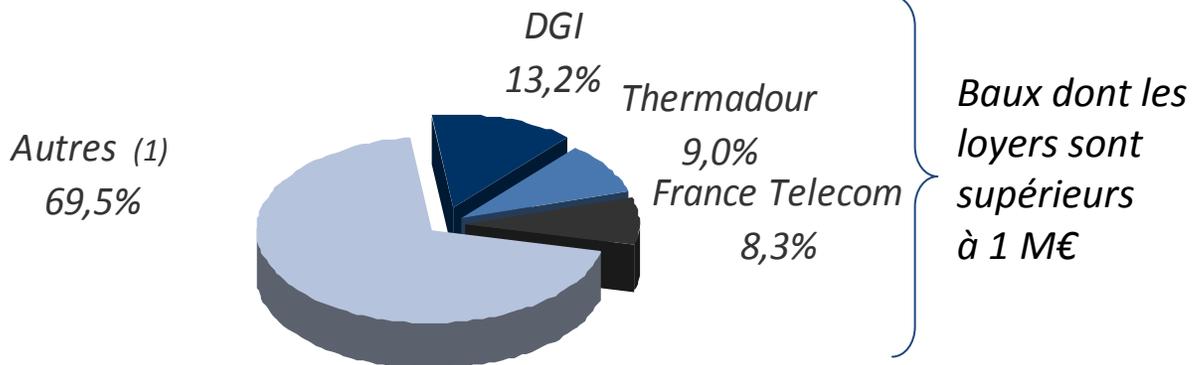
Informations sur les baux et les locataires

- 1. Le groupe
- 2. Activités**
Foncière
- 3. Résultats
- 4. Stratégie

Répartition des baux par échéance *



Principaux locataires**



(1) Représentant 97 baux

*Base 13,3 M€ - Total des loyers des immeubles commerciaux hors loyers des immeubles d'habitation

** Poids des loyers des immeubles commerciaux – Base 13,3 € (hors loyers des immeubles d'habitation)



3. Evolution des activités en 2007

Gestion pour compte de tiers

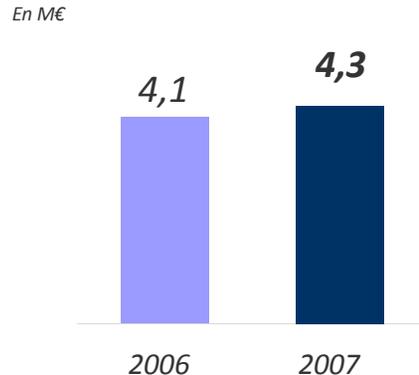
- 1. Le groupe
- 2. Activités**
Gestion
- 3. Résultats
- 4. Stratégie

Evolution des actifs sous gestion



- **305 M€ d'actifs gérés hors groupe en croissance de + 20%** (255 M€ en 2006)
 - + 14 % pour les actifs gérés pour compte de tiers
 - + 21 % pour les SCPI

Evolution des commissions de gestion



- **Progression des commissions de gestion et autres produits de gestion**
 - 4,3 M€ générés en 2007
 - + 6% de croissance



1. Le groupe

2. Activités
Gestion

3. Résultats

4. Stratégie

Pierre 48

SCPI créée en 1996 - Surface totale : 49 837 m²

SCPI de plus value spécialisée dans l'achat d'appartements occupés, notamment en loi de 48

Capitalisation au 31/12/07 : **226 M€**, en croissance de **+ 19 %**

Performance de **+ 8 %** en 2007

Novapierre 1

SCPI créée en 1999 - Surface totale : 20 251 m²

SCPI de rendement constituée de murs de magasins situés principalement en région parisienne

Capitalisation au 31/12/07 : **48,2 M€**, en croissance de **+ 27 %**

Performance de **+ 10,3 %** en 2007

Interpierre

SCPI créée en 1991 - Surface totale : 13 518 m²

SCPI de bureaux et locaux d'activité en France

Capitalisation au 31/12/07 : **5 M€**, en croissance de **+ 72 %**

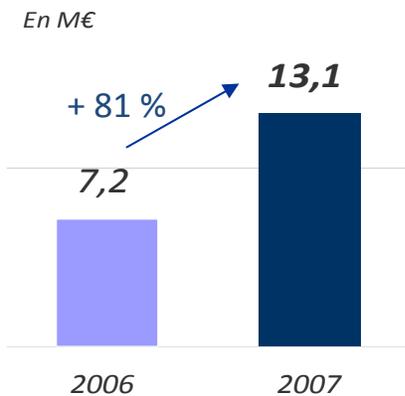
Performance de **+ 6,8 %** en 2007



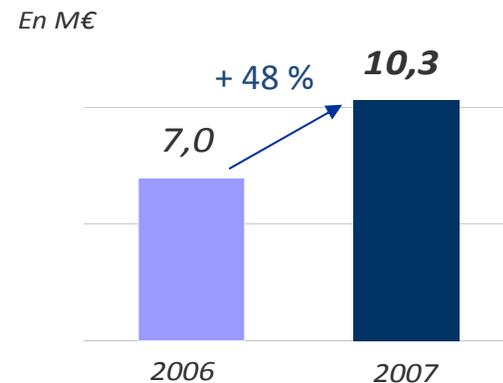
3. Éléments financiers

- 1. Le groupe
- 2. Activités
- 3. Résultats**
- 4. Stratégie

Evolution du RO après JV



Résultat net avant impôt



- **Forte hausse du Résultat Opérationnel après juste valeur à 13,1 M€ (+81 %) :**
 - Forte augmentation des revenus liée l'augmentation taille du patrimoine
 - Stabilisation des frais généraux et notamment des frais de recherche d'investissement et des frais de cotation
 - Variation de juste valeur de 3,8 M€ (vs 3,1 M€) liée essentiellement aux acquisitions
- **Résultat net avant impôt en progression de 48 % à 10,3 M€**
- **Résultat net : 9,4 M€ (contre 9,1 M€), après impôt de - 0,9 M€ (contre +2,2 M€ en 2006)**
 - L'impôt créditeur de +2,2 M€ de 2006 était lié au passage au régime SIIC



Compte de résultat consolidé IFRS

1. Le groupe

2. Activités

3. Résultats

4. Stratégie

M€	31 décembre 2007	31 décembre 2006	Var.
Revenus locatifs	9,29	4,76	+ 95,2 %
Commissions	4,10	4,01	
Autres produits	1,16	ns	
Marge sur opérations de marchand de biens	0,44	0,20	
Résultat brut d'exploitation	9,23	4,11	+ 124,6%
Variation nette de la juste valeur	3,84	3,09	
Résultat opérationnel après juste valeur	13,07	7,20	+ 81,6 %
Cout de l'endettement financier net	-3,65	- 1,53	
Autres produits et charges financiers	0,89	1,29	
Résultat net avant impôt	10,31	6,96	+ 48,0%
Charges d'impôt	- 0,89	2,17	
Résultat net part du Groupe	9,43	9,13	+ 3,2 %
<i>RNPG par action ajustée et pondérée (en €)</i>	<i>10,75</i>	<i>12,58</i>	- 14,5 %

- 1. Le groupe
- 2. Activités
- 3. Résultats**
- 4. Stratégie

Bilan consolidé simplifié

ACTIF (en M€)	2007	2006	PASSIF (en M€)	2007	2006
Actifs non courants	180,0	80,1	Capitaux propres	82,0	54,5
<i>Dont immeubles de placements</i>	168,0	69,6	Dont capital social	24,4	18,1
<i>Dont fonds de commerce</i>	6,1	6,0			
Actifs courants	22,8	20,2	Total des dettes	141,5	50,6
Stocks	1,2	1,8	Dont passif non courant	123,8	40,5
Clients	6,8	7,2	Dont emprunts bancaires	121,5	38,0
Autres	0,4	0,1	Dont impôts différés	2,2	2,5
Trésorerie et équivalents	13,7	10,8	Dont passif courant	17,7	10,2
Actifs non courants destinés à la vente	20,8	4,9	Dont emprunts bancaires	6,7	3,0
TOTAL ACTIF	223,5	105,1	TOTAL PASSIF	223,5	105,1

- **Doublement du total de bilan dû à la forte progression des immeubles de placement et des financements**
- **Trois immeubles mis en vente fin 2007 sont classés en actifs disponibles à la vente (Casanova, Parmentier, Gentilly)**
- **Augmentation de capital de mai 2007 : + 19,8 M€ (prime d'émission comprise)**

- 1. Le groupe
- 2. Activités
- 3. Résultats**
- 4. Stratégie

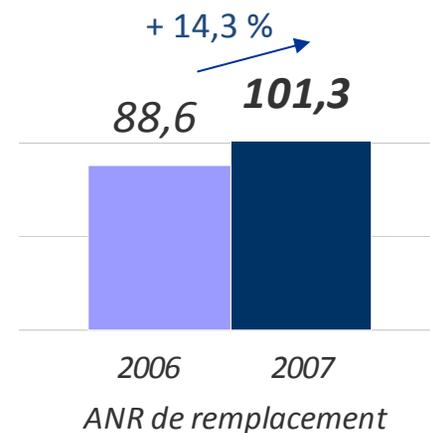
M€ ou %	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Evolution des emprunts	128,2	41,0
Amortissement moyen sur 3 ans	6,6	2,4
Taux d'endettement (<i>Loan to Value</i> - LTV)	66 %	51 %
Taux variable non couvert	4 %	-

- **Faible exposition au risque de taux**
- **Un niveau de LTV conforme aux objectifs**
- **Amortissement des crédits très inférieur à la capacité d'autofinancement**



1. Le groupe
2. Activités
- 3. Résultats**
4. Stratégie

Evolutions de l'ANR par action



K€	31/12/2007	31/12/2006
Nombre d'actions en fin d'exercice	974 814	725 713
Actif net comptable	81 970	54 460
Marge latente sur marchand de biens	101	329
Revalorisation des acquisitions sous promesses en cours au 31/12	- 50	1 809
Réévaluation des actifs destinés à la vente	1 090	-
Droits à construire Vitry	1 100	-
ANR liquidatif K€	84 211	56 598
Autres impôts différés sur actifs et passifs non éligibles au régime SIIC	2 166	2 204
Droits de mutation	12 369	5 487
ANR de remplacement K€	98 746	64 289

S O M M A I R E

4. Stratégie de développement et perspectives

Une stratégie de croissance complémentaire

1. Le groupe
2. Activités
3. Résultats
- 4. Stratégie**



Développement sélectif et prudent du portefeuille en fonction des opportunités de marché

Politique d'arbitrages

Opportunités via les externalisations liées au statut SIIC jusqu'à fin 2008



Développement des SCPI

Lancement des OCPI



● **Un double positionnement qui permet de :**

- *Saisir des opportunités dans un contexte de marché plus incertain*
- *Poursuivre un développement sécurisé*



- 1. Le groupe
- 2. Activités
- 3. Résultats
- 4. Stratégie**

● Acquisitions

- *Promesses signées en 2007*
 - Portefeuille de 3 immeubles d'activités dit « Cèdres » en région parisienne
 - Portefeuille de 4 immeubles de bureaux et d'activités dit « Dimotrans », dont 3 en Province et 1 en région parisienne

⇒ **Montant total : 23,2 M€ - Taux de rendement moyen : 9,2%**
- *VIVAPIERRE (protocole signé en février 2008)*
 - Investissement de PAREF dans **8 villages Vacances Belambra** (ex VVF)
 - Prix total : **125 M€**, incluant 27,5 M€ de travaux, financés en crédit bail
 - L'opération sera logée dans un OPCI RFA « VIVAPIERRE » en cours d'agrément, qui sera géré par PAREF GESTION
 - A l'issue de cette opération, PAREF conservera en patrimoine de 25 % du capital aux cotés de divers investisseurs

● Cessions

- *Immeubles à la vente en 2008*
 - Immeuble rue Danielle Casanova - Paris (prix net vendeur de 5,5 M€)
 - Immeuble avenue Parmentier - Paris (prix net vendeur de 13,3 M€)
 - Immeuble de Gentilly (prix net vendeur de 6,3 M€)

⇒ **Pour une plus value totale estimée à 4 M€**



1. Le groupe
2. Activités
3. Résultats
- 4. Stratégie**

- **Arrivée de M. Patrick Lenoël au poste d'Administrateur - Directeur général de PAREF GESTION**
- **Poursuite du développement des SCPI**
 - *Développement de Pierre 48*
 - *Entrée de Novapierre dans l'Assurance Vie*
 - *Développement d'Interpierre*
- **Lancement des OPCI**
 - *Agrément AMF depuis le 19 février*
 - *Dépôt de dossier d'agrément de l'OPCI VIVAPIERRE en mars - SPICAV RFA*
 - *Autres projets de création à l'étude*
 - OPCI RFA
 - Transformation possible d'Interpierre en OPCI

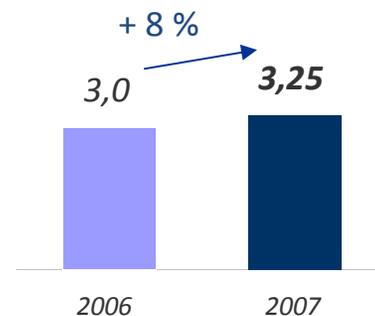


- 1. Le groupe
- 2. Activités
- 3. Résultats
- 4. Stratégie**

- **Proposition de versement d'un dividende de 3,25 € par action à l'Assemblée générale du 14 mai prochain**
- **Projets de levées de fonds propres (ORA ,...)**
- **Programme de rachat d'actions en 2007/2008 (5 M€)**
 - *Dont 4,1 M€ à partir du 21 mars*

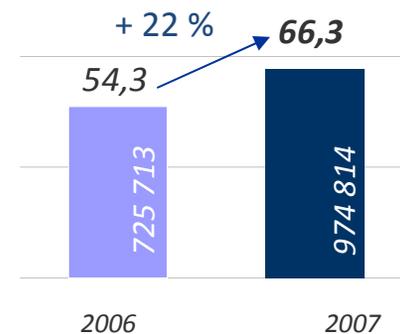
Evolution du dividende

En €/action



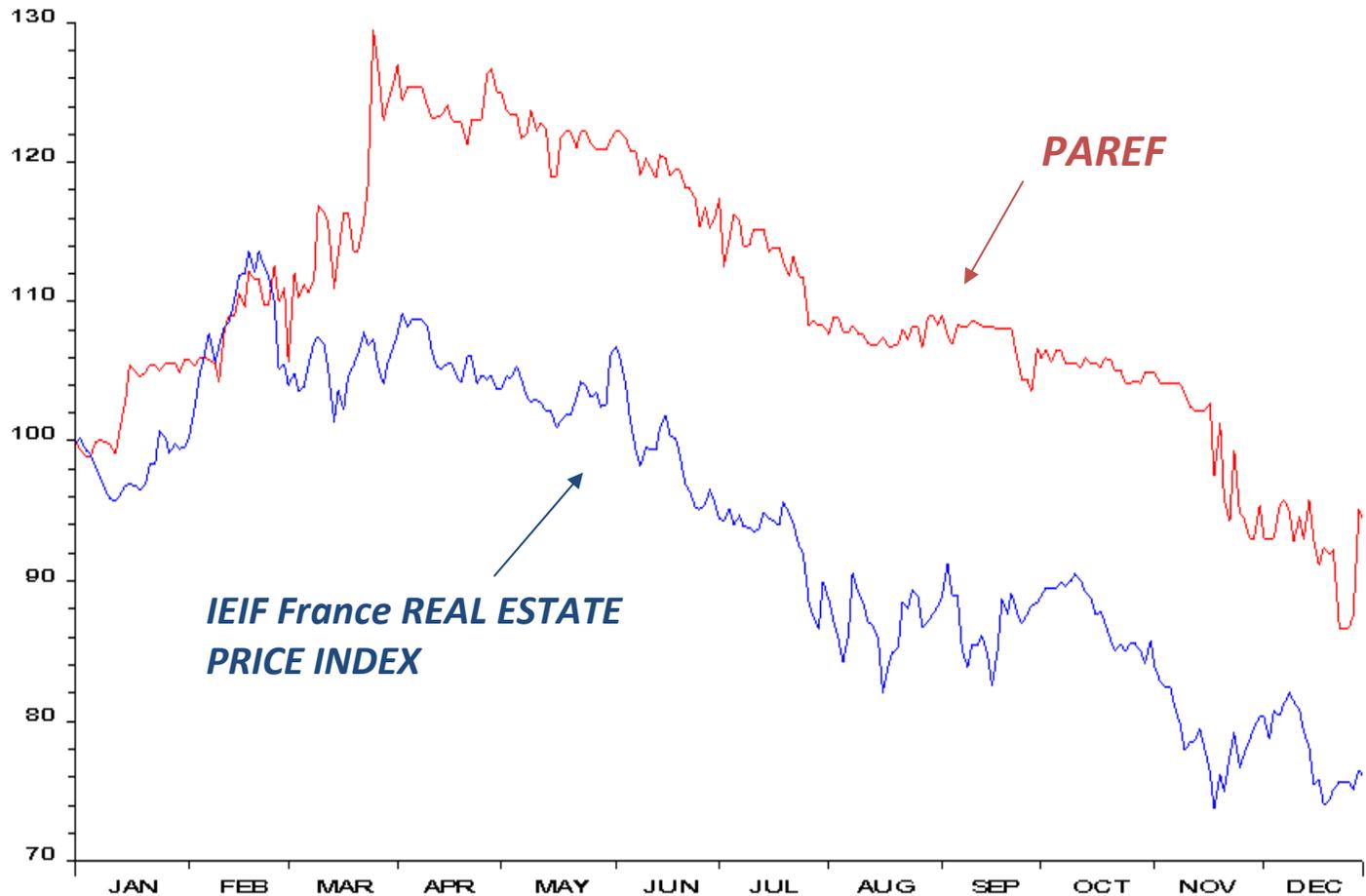
Evolution de la capitalisation

En M€ et actions



Compartiment C – NYSE Euronext Paris - Isin : FR0010263202 – PAR
Répartition du capital au 31 /12/2007 : 53,87% : pacte d'actionnaires / 46,13% : hors pacte

1. Le groupe
2. Activités
3. Résultats
- 4. Stratégie**



Source : DATASTREAM

Compartiment C – NYSE Euronext Paris - Isin : FR0010263202 – PAR
Répartition du capital au 31 /12/2007 : 53,87% : pacte d'actionnaires / 46,13% : hors pacte



1. Le groupe
2. Activités
3. Résultats
- 4. Stratégie**

- **Une foncière active qui atteint une taille significative grâce à une croissance continue et accélérée du patrimoine**
- **Une expertise reconnue à traiter des dossiers complexes**
- **Une forte progression des revenus et de la rentabilité**
- **Des synergies importantes avec l'activité de gestion pour compte de tiers**
- **Un relais de croissance fort avec le lancement des OPCI**





Hubert LEVY-LAMBERT
Président du Directoire

Alain PERROLLAZ
Directeur Général

Tél. : 01 40 29 86 86

Citigate
Dewe Rogerson

Arnaud SALLA
Relations Analystes Investisseurs
arnaud.salla@citigate.fr

Agnès VILLERET
Relations Presse financière
agnes.villeret@citigate.fr
Tél. : 01 53 32 78 89 / 95

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

