



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)*



## 2. Evolution des activités en 2007

*Investissements pour compte propre*

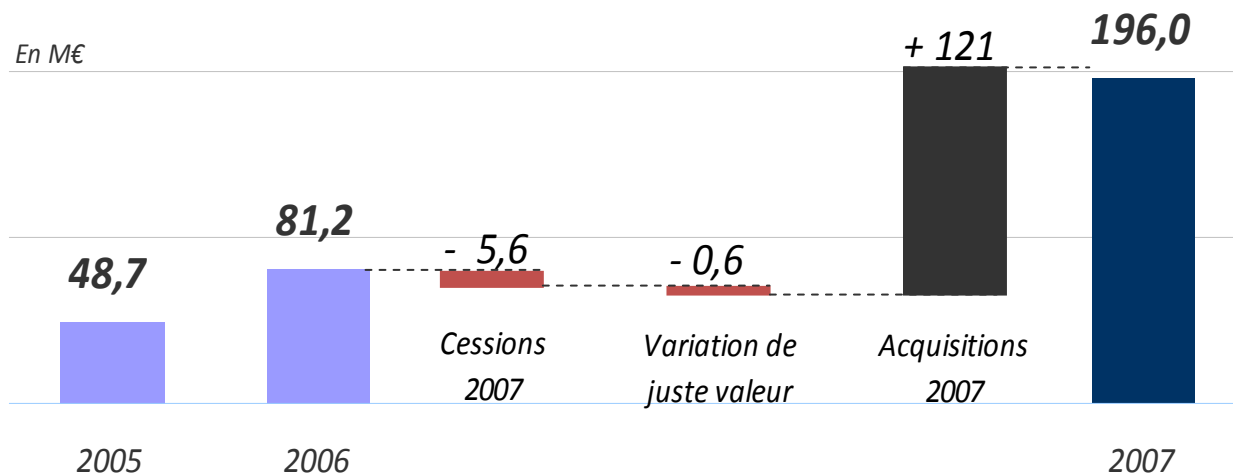
1. Le groupe

**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)

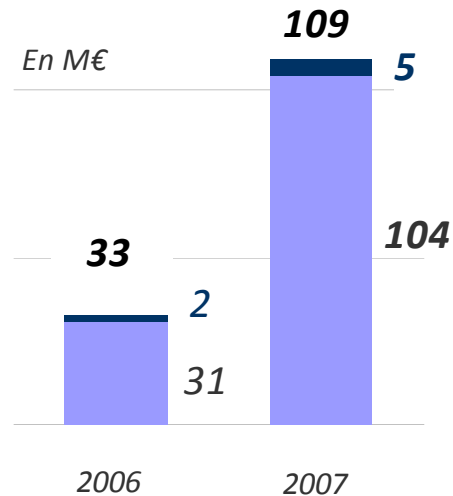
- **Un rendement brut global de 8,7 %**



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 m<sup>2</sup>)**
  - 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**





# Quelques acquisitions réalisées en 2007

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



## Hôtels – Dax et St-Paul-Les-Dax (40)

31 410 m<sup>2</sup>

Acquis en juillet pour 16 M€

Valeur \* : 17,3 M€

Locataire principal : Thermadour



## Locaux d'activités La Courneuve (93)

15 986 m<sup>2</sup>

Acquis en septembre pour 11,7 M€

Valeur \* : 12,3 M€

Majoritairement vacant



## Bureaux - Pantin (93)

7 976 m<sup>2</sup>

Acquis en décembre pour 19 M€

Valeur \* : 22 M€

Locataire principal : DGI



## Locaux d'activité Croissy-Beaubourg (77)

11 127 m<sup>2</sup>

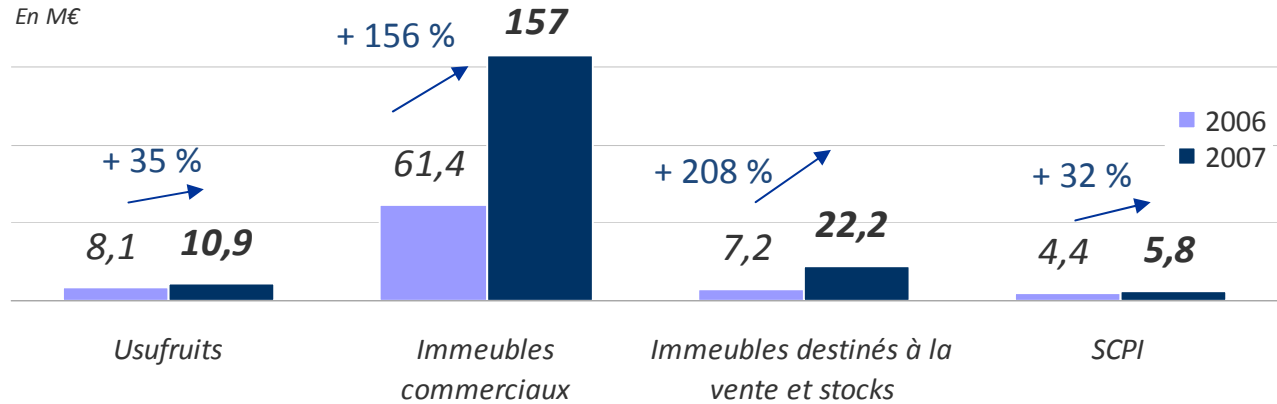
Acquis en avril pour 9 M€

Valeur \* : 9,3 M€

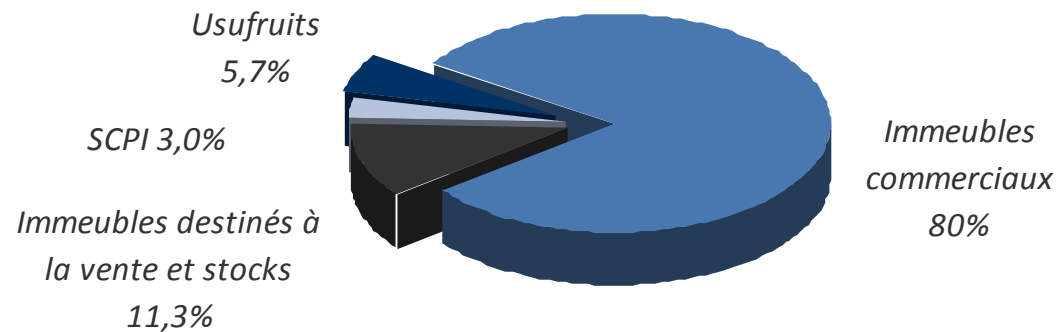
Locataire principal : Original VD

- 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<sup>er</sup> janvier 2007

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



**Avenue Parmentier - Paris**  
*Clinique – 6 377 m<sup>2</sup>*  
*Acquis en 2006*  
*Valeur\* : 10,5 M€*



**Rue Berger - Paris**  
*Mixte - 2 086 m<sup>2</sup>*  
*Acquis en 2005*  
*Valeur\* : 11,2 M€*  
*Locataire : France Telecom*



**Rues du Roule/Rivoli  
Paris**  
*Mixte - 1 887m<sup>2</sup>*  
*Acquis en 2006*  
*Valeur\* : 9,8 M€*  
*Locataires divers*

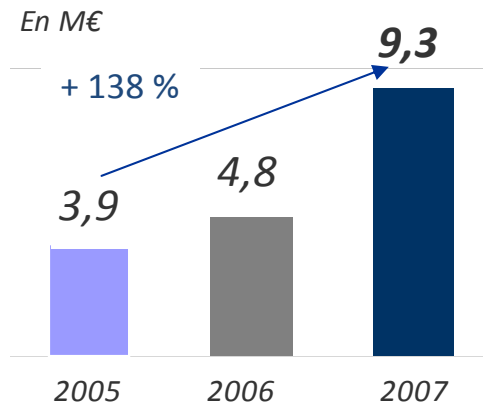


**Rue Botzaris - Paris**  
*Usufruits - 3 281 m<sup>2</sup>*  
*Acquis en 2004*  
*Valeur : 3 M€*  
*Locataires : Particuliers*

# 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€)

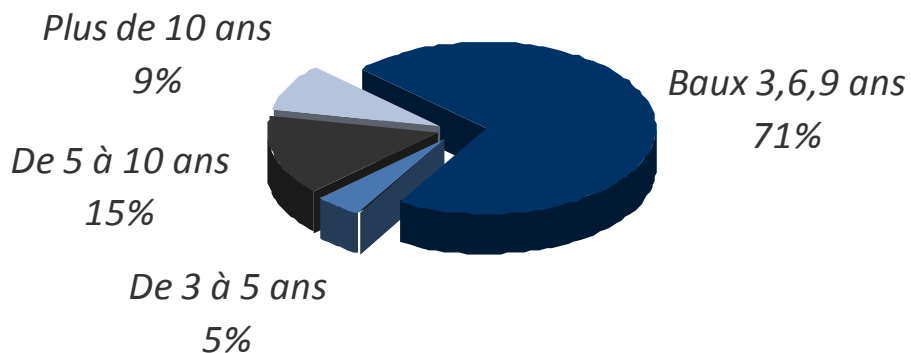
- **Les revenus locatifs annualisés pro forma en normes IFRS s'établissent à 14,6 M€ contre 6 M€ en 2006**
- **Le taux d'occupation s'élève à 87 %. Il doit remonter rapidement avec la vente de Gentilly et la location de La Courneuve (10 % des surfaces)**



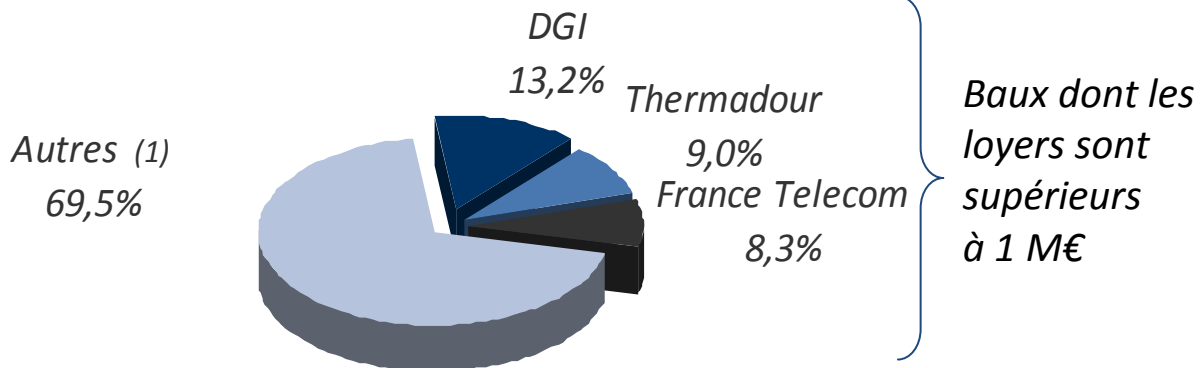
# Informations sur les baux et les locataires

- 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)

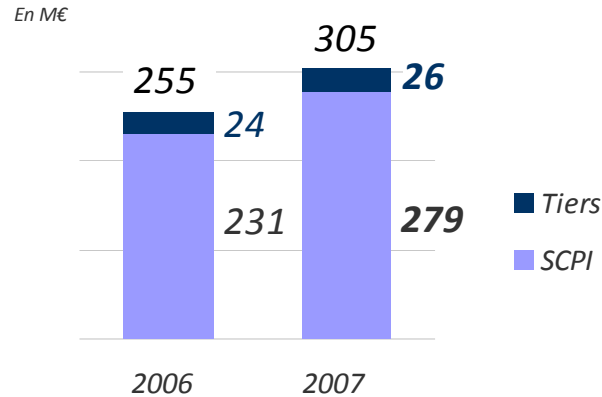


## 3. Evolution des activités en 2007

*Gestion pour compte de tiers*

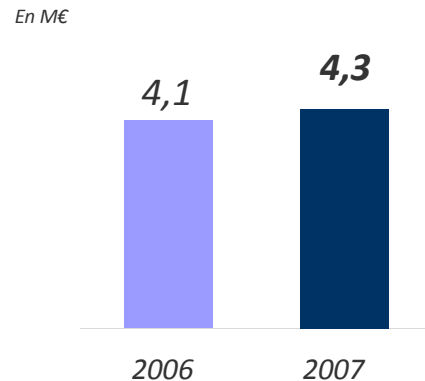
1. Le groupe
2. Activités  
Gestion
3. Résultats
4. Stratégie

## 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 m<sup>2</sup>**

*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 m<sup>2</sup>**

*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 m<sup>2</sup>**

*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

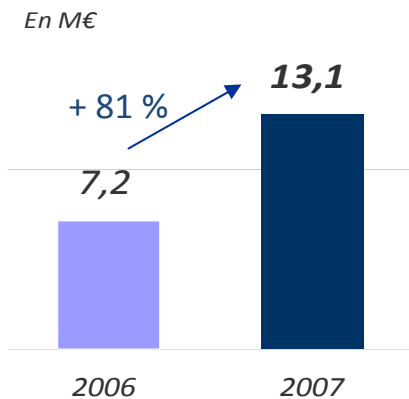




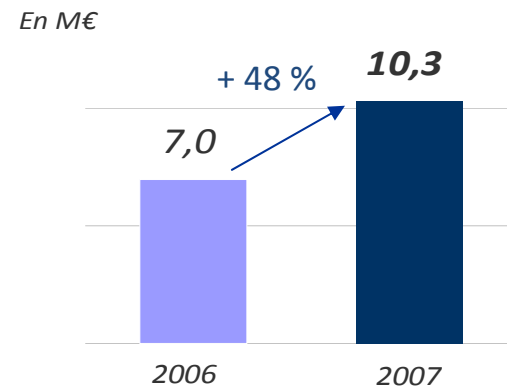
## **3. Éléments financiers**

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

# Bilan consolidé simplifié

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

ACTIF (en M€)	2007	2006
<b>Actifs non courants</b>	<b>180,0</b>	<b>80,1</b>
<i>Dont immeubles de placements</i>	<b>168,0</b>	<b>69,6</b>
<i>Dont fonds de commerce</i>	<b>6,1</b>	<b>6,0</b>
<b>Actifs courants</b>	<b>22,8</b>	<b>20,2</b>
Stocks	<b>1,2</b>	<b>1,8</b>
Clients	<b>6,8</b>	<b>7,2</b>
Autres	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>
Trésorerie et équivalents	<b>13,7</b>	<b>10,8</b>
<b>Actifs non courants destinés à la vente</b>	<b>20,8</b>	<b>4,9</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>223,5</b>	<b>105,1</b>

PASSIF (en M€)	2007	2006
<b>Capitaux propres</b>	<b>82,0</b>	<b>54,5</b>
Dont capital social	<b>24,4</b>	<b>18,1</b>
<b>Total des dettes</b>	<b>141,5</b>	<b>50,6</b>
<b>Dont passif non courant</b>	<b>123,8</b>	<b>40,5</b>
Dont emprunts bancaires	<b>121,5</b>	<b>38,0</b>
Dont impôts différés	<b>2,2</b>	<b>2,5</b>
<b>Dont passif courant</b>	<b>17,7</b>	<b>10,2</b>
Dont emprunts bancaires	<b>6,7</b>	<b>3,0</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>223,5</b>	<b>105,1</b>

- **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

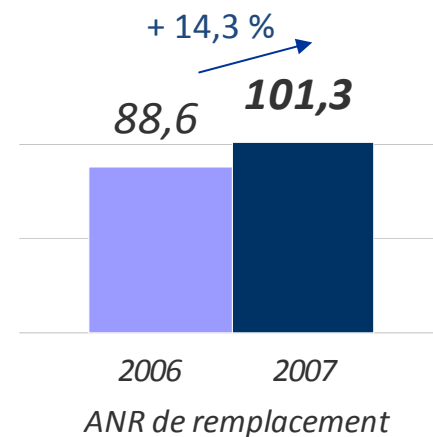
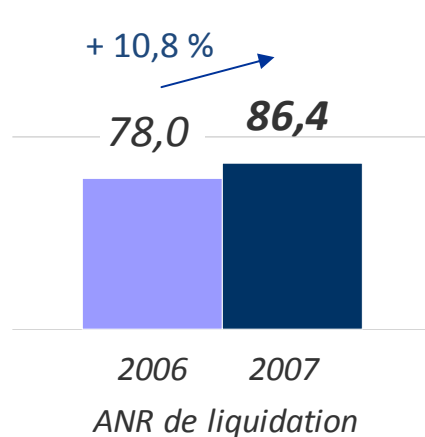
M€ ou %	31 décembre 2007	31 décembre 2006
<b>Evolution des emprunts</b>	<b>128,2</b>	<b>41,0</b>
<b>Amortissement moyen sur 3 ans</b>	<b>6,6</b>	<b>2,4</b>
<b>Taux d'endettement (<i>Loan to Value</i> - LTV)</b>	<b>66 %</b>	<b>51 %</b>
<b>Taux variable non couvert</b>	<b>4 %</b>	<b>-</b>

- **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	-
<b>ANR liquidatif K€</b>	<b>84 211</b>	<b>56 598</b>
Autres impôts différés sur actifs et passifs non éligibles au régime SIIC	2 166	2 204
Droits de mutation	12 369	5 487
<b>ANR de remplacement K€</b>	<b>98 746</b>	<b>64 289</b>

## **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

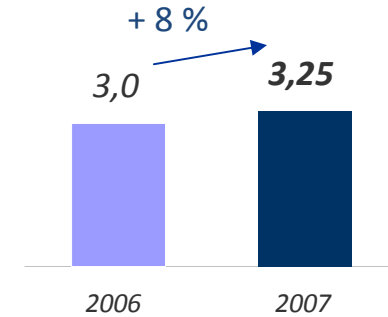


- 1. Le groupe
- 2. Activités
- 3. Résultats
- 4. Stratégie**

- **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*

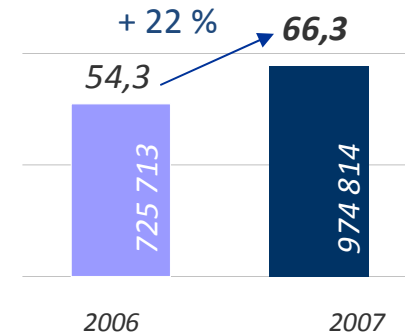
## Evolution du dividende

En €/action



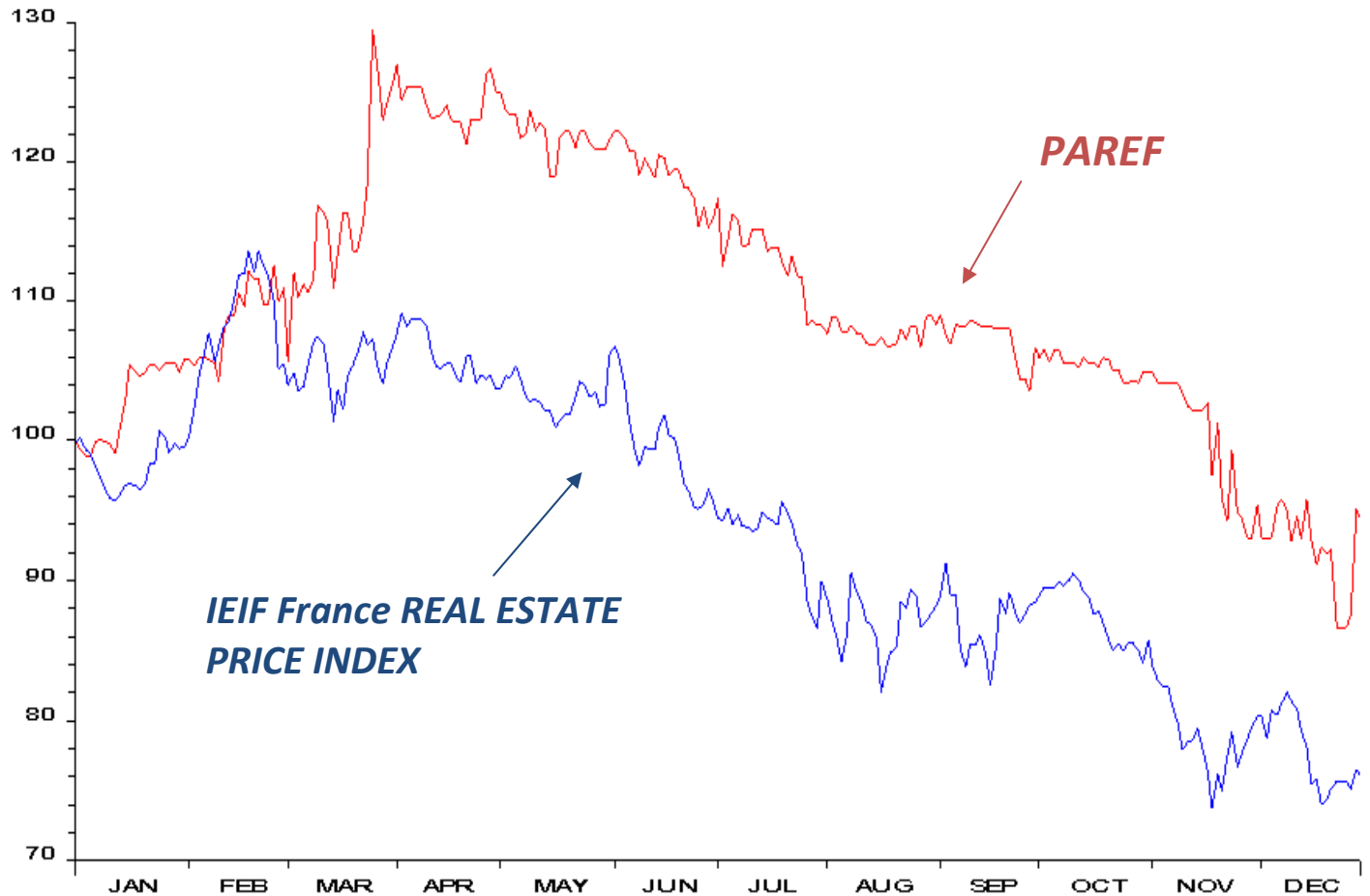
## Evolution de la capitalisation

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](http://www.paref.com)*

