



*Présentation des  
Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2009*

*Paris, le 7 septembre 2009*

# S O M M A I R E

## 1. Faits marquants du semestre

*2. Evolution des activités au 1<sup>er</sup> semestre 2009*

*3. Eléments financiers*

*4. Perspectives*

### Intervenants :

**Hubert LEVY-LAMBERT** - *Président du Directoire*

**Alain PERROLLAZ** - *Directeur Général*

**Patrick LENOEL** - *Directeur général de PAREF GESTION*

1. Faits marquants

2. Activités

3. Résultats

4. Perspectives



## Faits marquants du semestre

- **Poursuite de la politique d'arbitrage et de valorisation des actifs**
  - *Investissement sur un site existant: construction d'un immeuble pour La Poste à Vitry (2 M€)*
  - *Cession en cours de Parmentier*
  - *Location de Gentilly*
- **Paref Gestion : lancement d'un nouvel OPCI, NAOS**
  - *Après VIVAPIERRE et POLYPIERRE, création en juillet de NAOS, OPCI réservé à des investisseurs qualifiés*
  - *Premier investissement de NAOS en août (26 M€)*

***Le double positionnement de PAREF permet de continuer à créer de la valeur malgré le contexte actuel***

## 1. Faits marquants

2. Activités

3. Résultats

4. Perspectives



## ● Patrimoine

- *Un patrimoine en propre de 206 M€*
- *En baisse de 3,3 % depuis fin 2008*
- *Taux de rendement brut global des actifs immobiliers : 9,6 %*

## ● Revenus

- *Revenus locatifs : 8,9 M€ contre 7,8 M€ au 30 juin 2008*
- *Commissions : 1,3 M€ contre 1,4 M€ (baisse des souscriptions de SCPI)*

## ● Résultats

- *RBE : 8,3 M€ contre 6,4 M€*
- *Résultat net part du groupe : -2,2 M€ contre 1,0 M€*
- *Impact comptable des ajustements de valeur (- 7,2 M€)*

## ● ANR

- *ANR de remplacement de 95,5 €/action (100,9 €/action au 31.12.2008)*

# **S O M M A I R E**

## **2. Evolution des activités au 1<sup>er</sup> semestre 2008**

*Investissements pour compte propre*

# Un patrimoine en propre de 206 M€

1. Faits marquants

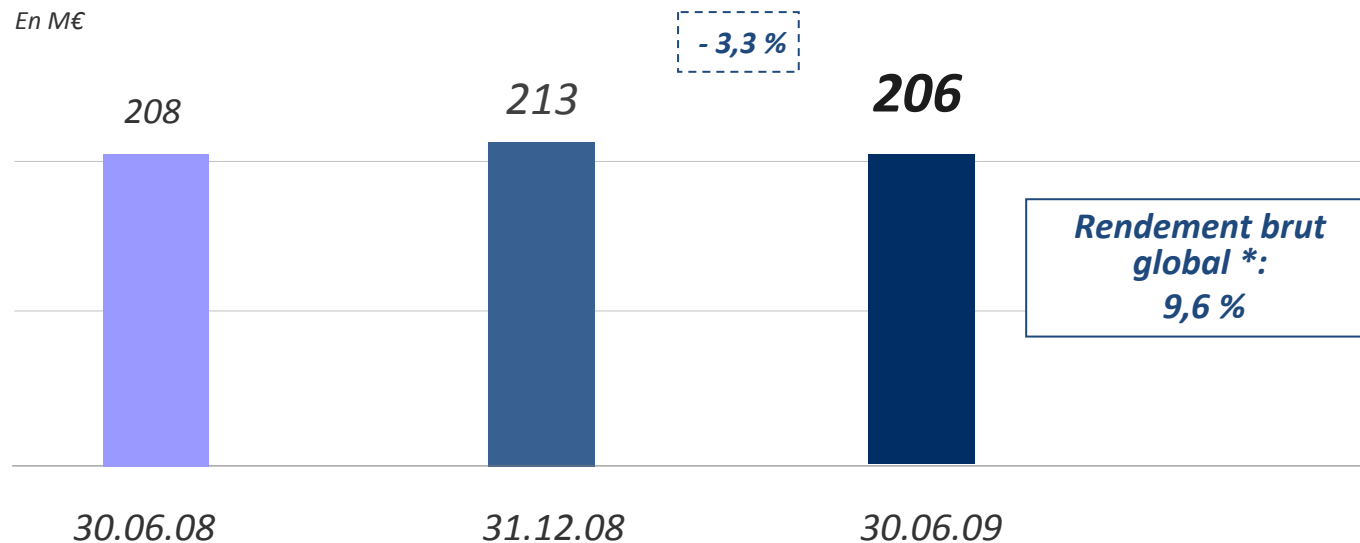
**2. Activités**  
Foncière

3. Résultats

4. Perspectives



Evolution du patrimoine au S1 2009



## ● Patrimoine stable sur le semestre, mais juste valeur en baisse

- Un seul investissement : développement d'un immeuble de 2.600 m<sup>2</sup> pour Coliposte à Vitry
- Pas de cession sur S1 (en cours : Parmentier ; relocation de Gentilly)
- Variation de juste valeur\* : - 7,2 M€ sur le semestre (- 8,7 M€ sur un an)

\* Hors SCPI et Vivapierre

1. Faits marquants

**2. Activité**  
Foncière

3. Résultats

4. Perspectives



- **Expertises réalisées 2 fois par an par Foncier Expertise et DTZ**

- **Analyse de la variation de valeur (en M€)**

### Maintien de la valeur sur quelques immeubles

*dont la situation a favorablement évolué* **+2,2**  
*Gentilly, Clichy (reloués)*  
*Roule Rivoli (potentiel de réversion)*  
*Berger (avenant au bail)*

**Baisse > 10 % sur La Houssaye, Fontenay, Créteil** **-2,5**  
*(vacance, congés)*

**Baisse moyenne de la valeur des autres actifs**  
*en raison de la hausse des rendements constatée sur le marché,*  
*compensée en partie par la hausse des loyers* **- 6,5**  
Soit -4,2 %

**Usufruits** **-0,4**

**Variation de valeur totale** **- 7,2 M€**

1. Faits marquants

**2. Activités**  
*Foncière*

3. Résultats

4. Perspectives



# Investissement : développement d'un projet pour La Poste

- **Valorisation du foncier d'un site existant à Vitry par la construction d'un immeuble pour La Poste**



*Visuel 3 D du futur bâtiment*

- Obtention du PC fin 2008
- Utilisateur : Coliposte
- Surface totale : 2 600 m<sup>2</sup>
- Bail 6 ans ferme
- Loyer annuel : 350 k€/an
- Valeur estimée à terminaison: 3,35 M€
- Coût (yc. taxes ) : 2,2 M€
- Rendement brut moyen : 9,0%



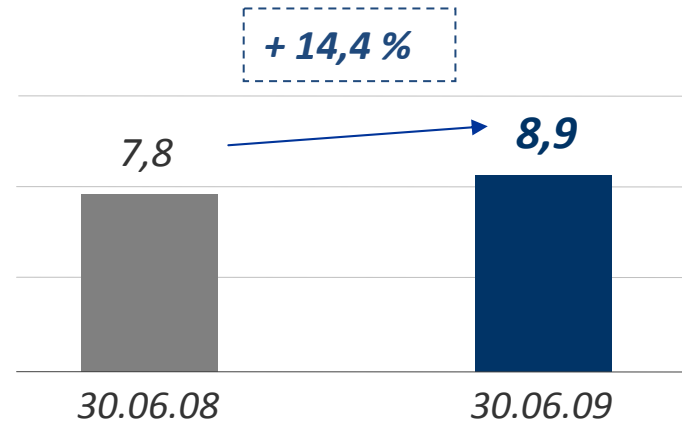
*Bâtiments actuels*



# Progression des revenus locatifs au 30 juin 2009

## Evolution des revenus locatifs

En M€



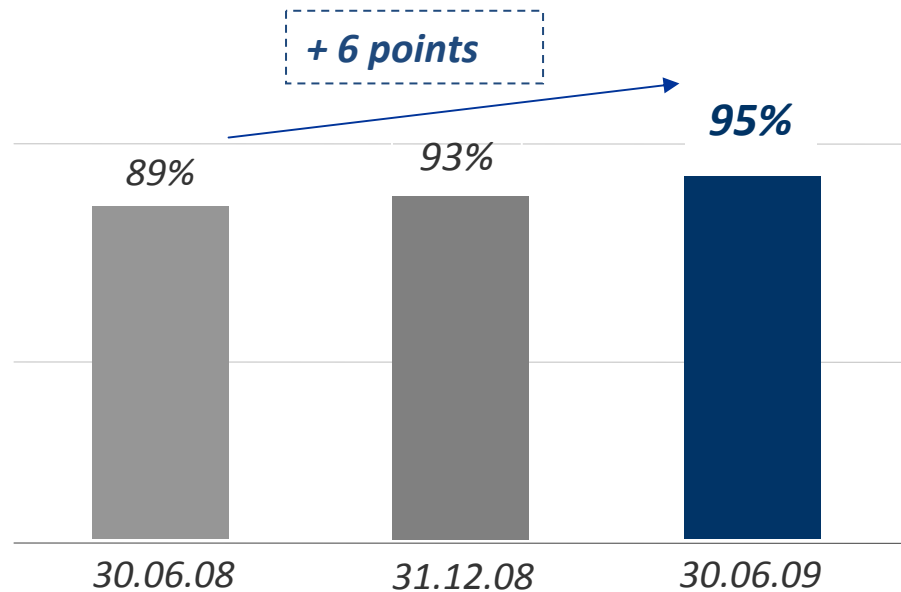
- **A périmètre comparable, les loyers des immeubles commerciaux sont en progression de 11,9 %, sous l'effet :**

- *des nouvelles locations intervenues à La Courneuve, et Gentilly (+7 %)*
- *de l'indexation et de la revalorisation des loyers (+6%)*
- *de l'impact des départs limités (-1%)*



# Poursuite de l'amélioration du taux d'occupation

## Evolution du taux d'occupation



1. Faits marquants

2. Activités  
Foncière

3. Résultats

4. Perspectives



### ● La stratégie active sur les immeubles vacants a porté ses fruits :

- **La Courneuve** : location du dernier lot vacant (petit local commercial) fin janvier, avec droit d'entrée (270 K€)
- **Gentilly** : location en mai des murs de la clinique à ASM 13 par bail civil d'une durée de 34 mois. Le preneur bénéficie d'une option d'achat du bâtiment pendant les 2 premières années au prix de 5 M€ indexé
- **Clichy** : location d'un des 2 plateaux vacants

# Informations sur les baux et les locataires

1. Faits marquants

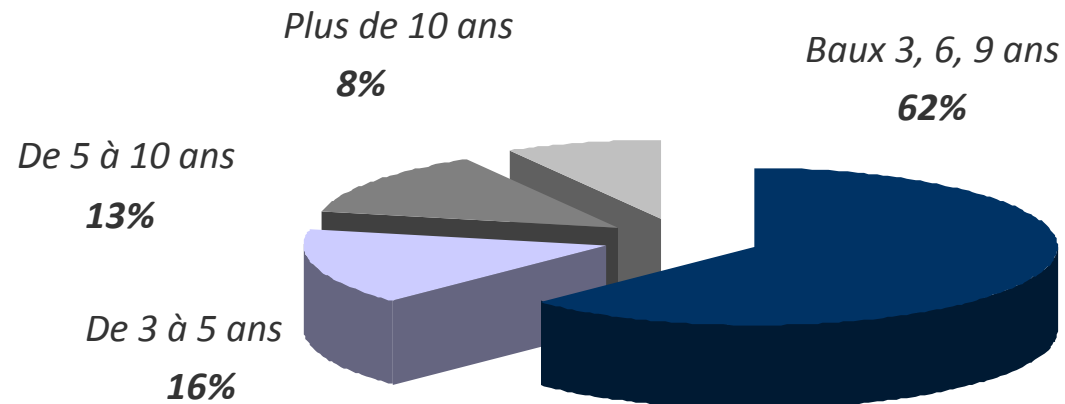
**2. Activités**  
Foncière

3. Résultats

4. Perspectives



## Répartition des baux par échéance \*



## Principaux locataires\*

- DGI, Thermadour, France Telecom, Clinique Vinci, Original VD (Lelièvre)
- Représentant 35 % des loyers
- Nombre de baux total : 120

\* Total des loyers des immeubles commerciaux hors loyers des immeubles d'habitation

1. Faits marquants

**2. Activité**  
Foncière

3. Résultats

4. Perspectives



## Créances douteuses (impayés supérieurs à 3 mois)

En K€	Solde 30/06	Provision
Trappes	165	79
Bondy	205	136
Autres	560	120
	<b>930</b>	<b>335</b>

- **Les principaux risques concernent :**

- **ACAMAS SREE** mis en liquidation fin juillet et repris par KEP Technologies  
Le risque a été intégralement provisionné au 30 juin
- **Renégociation en cours avec un locataire (Melun)** se déclarant en situation financière difficile

- **Renégociations de baux**

- **Renouvellement** : baisse limitée des loyers dans le cadre des négociations intervenues
- **Clause des 25 %** : une seule demande (abandon d'une partie de la dernière indexation)

# **S O M M A I R E**

## **2. Evolution des activités au 1<sup>er</sup> semestre 2008**

*Gestion pour compte de tiers*

## **SCPI : des résultats satisfaisants dans un environnement difficile**

1. Faits marquants

**2. Activité**  
Gestion

3. Résultats

4. Perspectives

### **Pierre 48**

Capitalisation au 30/06/2009: **217 M€**

**SCPI créée en 1996 - Surface totale : 53 136 m<sup>2</sup>**

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

*Retour à la normale sur le marché des parts , timide reprise des souscriptions au printemps,  
mais recul de la capitalisation*

*Excellentes performances en matière de plus values (prix x par 4,5 /prix d'acquisition), bonne  
résistance de la valeur du patrimoine (+3 % fin 2008/2007), arbitrages > aux prix d'expertise*

### **Novapierre 1**

Capitalisation au 30/06/2009 : **51 M€**

**SCPI créée en 1999 - Surface totale : 22 572 m<sup>2</sup>**

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

*Taux d'occupation de 94,5 %, loyers +18,6 %, dividende +5,6%*

### **Interpierre**

Capitalisation au 30/06/2009 : **5,6 M€**

**SCPI créée en 1991 - Surface totale : 11 617 m<sup>2</sup>**

*SCPI de bureaux et locaux d'activité*

*Taux d'occupation 100% , loyers + 10.6%*

1. Faits marquants

**2. Activité**  
*Gestion*

3. Résultats

4. Perspectives



## *Poursuite du développement des OPCI en 2009*

- **Axe majeur de développement pour le Groupe**  
*concrétisé en 2008 avec l'agrément SGP AMF et le lancement de Vivapierre*
  
- **Deux nouveaux OPCI lancés au premier semestre 2009**
  - **« Polypierre »**
    - *OPCI RFA EL à vocation opportuniste*
    - *Intervention sur le marché immobilier physique (bureaux, entrepôts...) ou les foncières cotées*
    - *Levée de fonds en cours, premiers investissements avant la fin 2009*
  
  - **« NAOS »**
    - *OPCI RFA EL spécialisé en commerces et centres commerciaux*
  
- **Projets en cours**
  - *Des produits permettant de mettre en œuvre des stratégies d'investissement en immobilier originales et novatrices*
    - *Autres OPCI dédiés à l'étude*
    - *Des projets thématiques pour 2009/2010*

1. Faits marquants

**2. Activité**  
Gestion

3. Résultats

4. Perspectives



## *NAOS, troisième OPCI lancé par Paref Gestion*

- *Promesse de vente signée en février 2009*
- *Dépôt dossier agrément fin avril, agrément AMF délivré le 6 juin, constitution de l'OPCI (SPPICAV RFA EL) en juillet 2009*
- *Investissement dans des commerces et centres commerciaux sur des sites reconnus*
- *Première acquisition dans la zone commerciale de la Valentine à Marseille en août 2009*
  - *Achat auprès de l'immobilière Castorama des murs du Castorama de la Valentine, locataire sur 6000 m<sup>2</sup>*
- *Prix total : 26 M€, HD, financés à hauteur de 10,5 M€ en fonds propres apportés par des investisseurs qualifiés professionnels et par un crédit hypothécaire classique*



## *NAOS : premier investissement de 26 M€ HD*

- 1. Faits marquants
- 2. Activité**  
*Gestion*
- 3. Résultats
- 4. Perspectives



*Acquisition en août des murs de Castorama  
Centre commercial La Valentine à Marseille (13)*



# *S O M M A I R E*

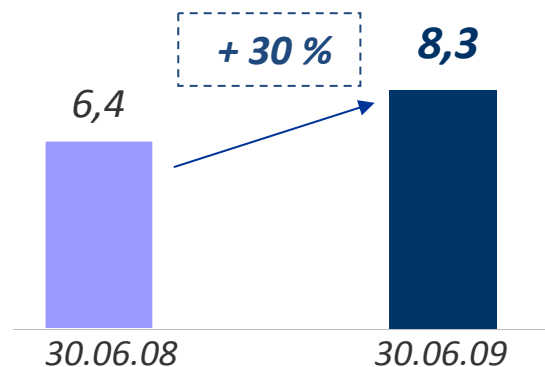
## **3. Éléments financiers**



## Forte progression du RBE

### Résultat brut d'exploitation

En M€



- **Hausse des revenus locatifs : + 14%**  
*(grâce à l'augmentation du taux d'occupation)*
- **Diminution des charges de personnel et action volontariste sur les frais généraux (-29 %)**

M€	30 juin 2009	30 juin 2008
<b>Revenus locatifs</b>	<b>8,94</b>	<b>7,81</b>
Commissions	1,29	1,39
Autres produits	0,25	0,05
Frais de personnel	0,80	1,01
Autres frais généraux	0,78	1,21
Autres charges	0,62	0,76
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>8,28</b>	<b>6,36</b>

1. Faits marquants

2. Activité

**3. Résultats**

4. Perspectives



## Résultat net part du groupe

M€	30 juin 2009	30 juin 2008
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>8,28</b>	<b>6,36</b>
Résultat de cession des immeubles de placement	0,00	1,21
Variation nette de la juste valeur	(7,21)	(2,78)
<b>Résultat opérationnel après écart de juste valeur</b>	<b>1,08</b>	<b>4,80</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(3,56)</b>	<b>(3,64)</b>
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>(2,48)</b>	<b>1,16</b>
Charges d'impôt	(0,42)	(0,16)
Quote part de résultat mis en équivalence (Vivapierre)	0,69	0,00
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>-2,21</b>	<b>1,00</b>
<i>RNPG par action ajustée et pondérée (en €)</i>	<i>-2,47</i>	<i>1,07</i>

- **L'écart de juste valeur de -7,1 M€ (contre -2,8 M€) explique la baisse de résultat**
- **Diminution du coût de l'endettement financier à -3,95 M€ (- 6%)**
- **Forte progression du résultat net avant impôt et écart de JV qui s'élève à 4,73 M€ (contre 3,94 M€ au 30 juin 2008), soit + 20%**
- **Forte progression de la CAF : 5,6 M€ au 30 juin 2009 contre 3,0 M€ au 30 juin 2008**

1. Faits marquants

2. Activité

**3. Résultats**

4. Perspectives



## Bilan consolidé simplifié

ACTIF (en M€)	30.06.09	31.12.08*	PASSIF (en M€)	30.06.09	31.12.08*
<b>Actifs non courants</b>	<b>193,9</b>	<b>200,2</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>69,6</b>	<b>74,3</b>
<i>Dont immeubles de placements</i>	174,3	180,7	<i>Dont capital social</i>	24,4	24,4
<i>Dont fonds de commerce</i>	5,2	5,5			
<b>Actifs courants</b>	<b>8,3</b>	<b>8,3</b>	<b>Total des dettes</b>	<b>155,6</b>	<b>157,4</b>
<i>Stocks</i>	0,6	0,7	<b>Dont passif non courant</b>	<b>127,0</b>	<b>133,9</b>
<i>Clients</i>	5,7	4,1	<i>Dont emprunts bancaires</i>	124,9	131,7
<i>Autres</i>	0,6	0,4	<i>Dont impôts différés</i>	1,9	2,0
<i>Trésorerie et équivalents</i>	1,4	3,0	<b>Dont passif courant</b>	<b>24,6</b>	<b>20,1</b>
<b>Actifs non courants destinés à la vente</b>	<b>19,0</b>	<b>19,8</b>	<i>Dont emprunts bancaires</i>	11,1	9,9
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>221,2</b>	<b>228,3</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>221,2</b>	<b>228,3</b>

### ● Baisse des fonds propres liée :

- à la distribution de dividende (1,8 M€)
- aux variations de valeurs (instruments financiers) : -0,7 M€
- au résultat du semestre (-2,2 M€) impacté par la variation de JV

## Endettement financier

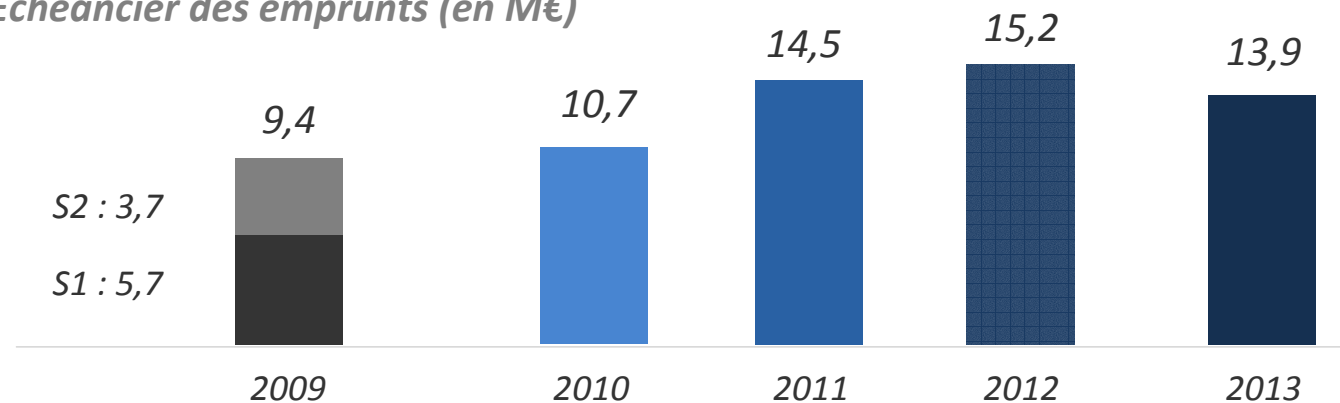
1. Faits marquants
2. Activités
- 3. Résultats**
4. Perspectives

M€ ou %	30 juin 2009
Désendettement S1	- 5,7
Capacité d'autofinancement S1 2009 après coût de l'endettement et avant impôts	5,6
Taux d'endettement financier / actifs immobiliers	66 %

- **Accord obtenu sur le semestre pour 2 lignes de trésorerie à CT pour un total de 5 M€**
- **Covenants consolidés :**
  - 5 emprunts concernés (23,8 M€) soumis à des ratios LTV et ICR consolidés
  - Avenant signé avec Calyon (4 emprunts/5) en janvier 2009 portant le LTV maximum à 70%



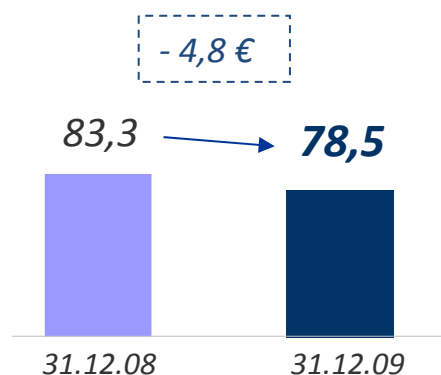
Echéancier des emprunts (en M€)



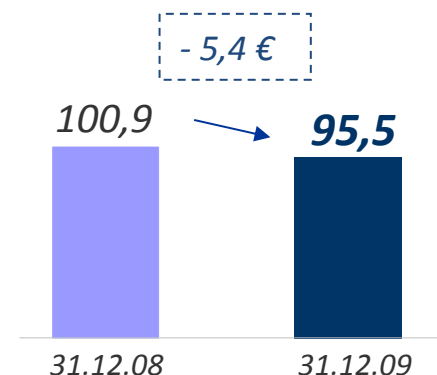
# ANR de remplacement par action : 95 €

## Evolution de l'ANR par action (en €/action)

### ANR de liquidation



### ANR de remplacement



En k€	30.06.09	31.12.08
Nombre d'actions en fin de période (hors auto contrôle)	895.678	894.964
<b>Actif net comptable</b>	<b>69 578</b>	<b>74 295</b>
Marge latente sur marchand de biens	100	
Droits à construire Vitry		
Ajustement de valeur sur fonds de commerce SCPI/OPCI	601	274
<b>ANR liquidatif</b>	<b>70 279</b>	<b>74 295</b>
Autres impôts diff. sur actifs et passifs non éligibles au régime SIIC	1 857	1 961
Droits de mutation	13 378	13 800
<b>ANR de remplacement</b>	<b>85 514</b>	<b>90 056</b>



# *S O M M A I R E*

## **4. Perspectives**



1. Faits marquants

2. Activités

3. Résultats

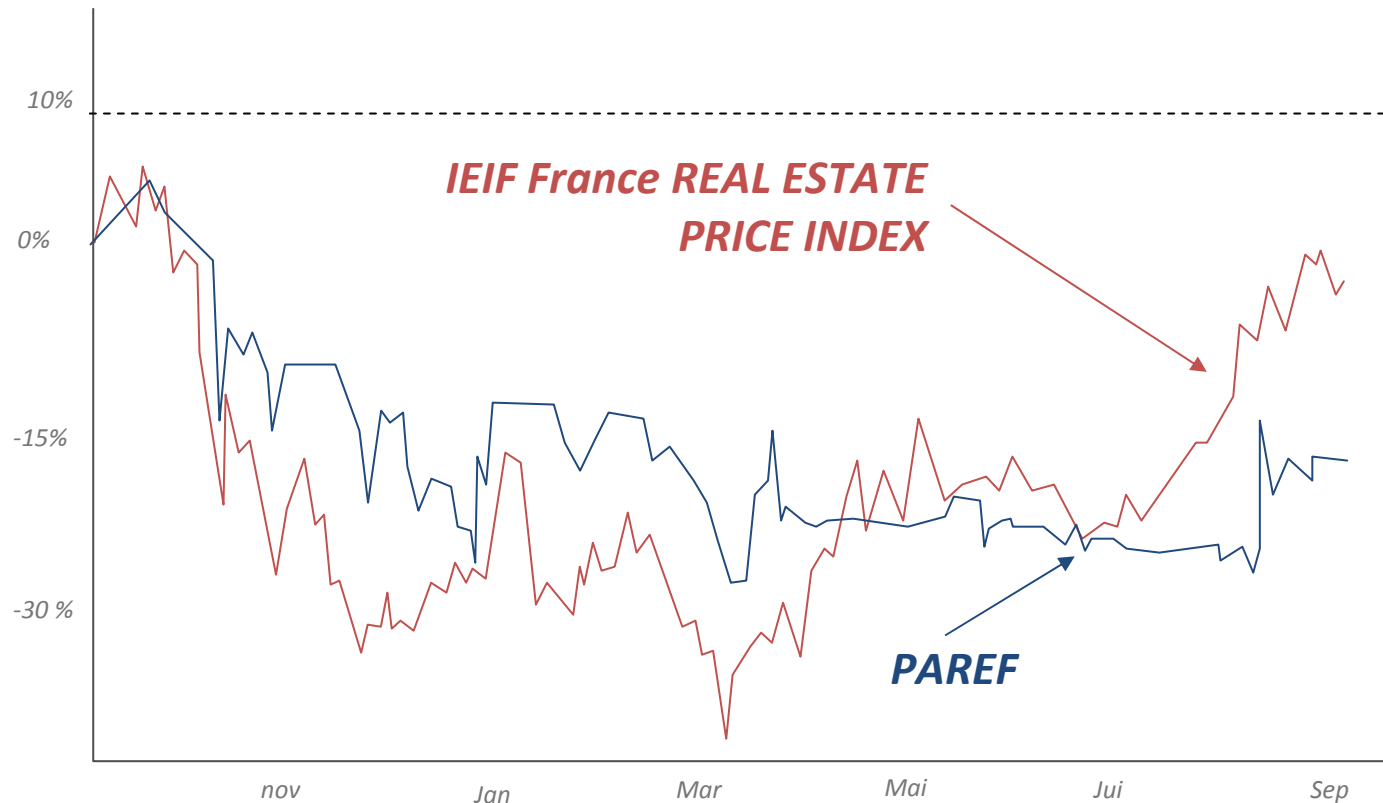
**4. Perspectives**

## *Poursuite de la stratégie de croissance*

- *Développement du portefeuille par apport*
- *Poursuite des arbitrages à raison d'un ou deux actifs par an*
- *Accélération du développement de la gestion pour compte de tiers grâce aux OPCI*
- *Valorisation des synergies entre les deux métiers du Groupe*



# L'action PAREF



**Compartiment C – NYSE Euronext Paris - Isin : FR0010263202 – PAR**

**Répartition du capital au 30/06/2009 : 53 % : pacte d'actionnaires / 47 % : hors pacte**

Source : Boursorama



**Hubert LEVY-LAMBERT**  
*Président du Directoire*

**Alain PERROLLAZ**  
*Directeur Général*

*Tél. : 01 40 29 86 86*

**Citigate**  
**Dewe Rogerson**

**Agnès VILLERET**

*Relations Analystes-Investisseurs*

*agnes.villeret@citigate.fr*

*Tél. : 01 53 32 78 95*

**Lucie Larguier**

*Relations Presse financière*

*Lucie.larguier@citigate.fr*

*Tél. : 01 53 32 84 75*

*Plus d'informations sur le site internet [www.paref.com](http://www.paref.com)*

