



*Présentation des
Résultats annuels 2009*

Paris, le 25 mars 2010

SOMMAIRE

1. Faits marquants

2. Point sur l'activité en 2009

3. Éléments financiers

4. Perspectives

Intervenants :

Hubert LEVY-LAMBERT - *Président du Directoire*

Alain PERROLLAZ - *Directeur Général*

Thierry GAIFFE- *Directeur général de PAREF GESTION*

1. Faits marquants

2. Activité

3. Résultats

4. Perspectives



Faits marquants de l'année

- **Poursuite de la politique d'arbitrage et de valorisation des actifs**
 - *Investissement sur un site existant avec la construction d'un immeuble pour La Poste à Vitry (2 M€)*
 - *Cession en cours de Parmentier et Fontenay*
- **Paref Gestion : lancement de 2 OPCI, Naos et Polypierre**
 - *Après VIVAPIERRE (villages de vacances VVF Belambra) en 2008, création de POLYPIERRE et de NAOS, OPCI réservés à des investisseurs qualifiés*
 - *Premier investissement de NAOS en août (26 M€)*

1. Faits marquants

2. Activité

3. Résultats

4. Perspectives



Chiffres clés de l'année

● Patrimoine

- *Un patrimoine en propre de **203 M€***
- *En baisse de 5 % versus 31 décembre 2008*
- *Taux de rendement brut global des actifs immobiliers : **9,7 %***

● Revenus

- *Revenus locatifs : **18,0 M€** contre 15,4 M€ au 31 décembre 2008*
- *Commissions : **3,0 M€** contre 2,9 M€*

● Résultats

- *RBE : **16,3 M€** contre 12,9 M€*
- *Résultat net part du groupe : **-3,0 M€** contre 1,3 M€*
- *Impact comptable des ajustements de valeur (**- 12 M€**)*

● ANR

- *ANR de remplacement de **94,6 €/action** (100,9 €/action au 31.12.2008)*
- *ANR de liquidation de **78,0 €/action** (83,3 €/action au 31.12.2008)*

S O M M A I R E

2. Point sur l'activité en 2009

Investissements pour compte propre

1. Faits marquants

2. **Activité**

Foncière

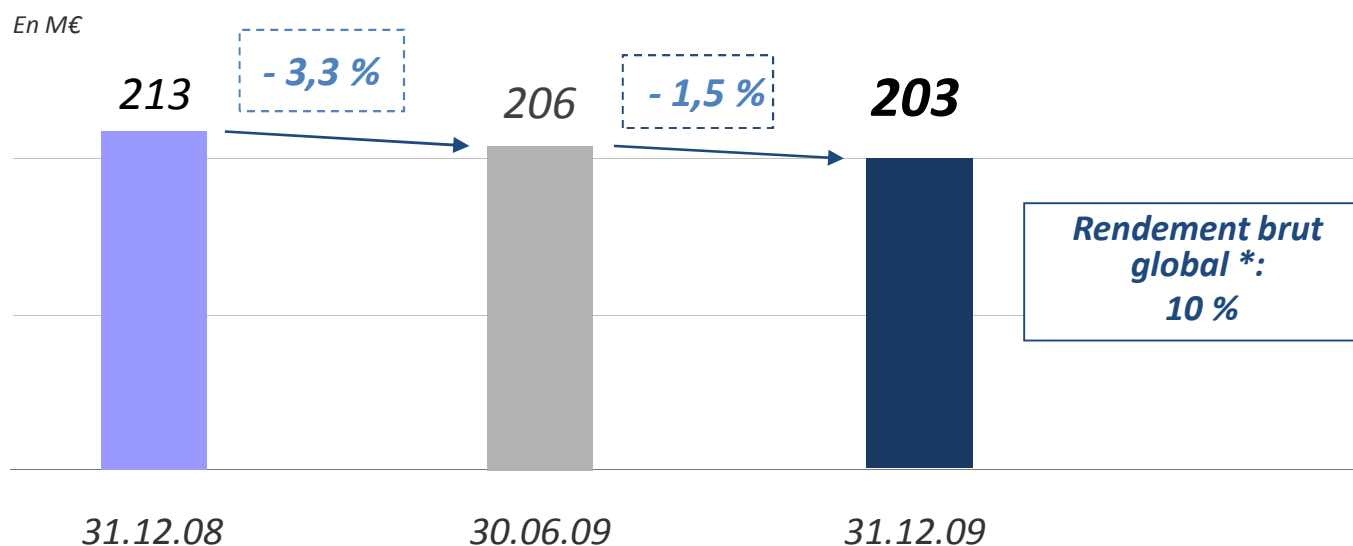
3. Résultats

4. Perspectives



Un patrimoine détenu en propre de 203 M€

Evolution du patrimoine en 2009



- **Une baisse du patrimoine sur 2009 de -5 %**

- *Un seul investissement : développement pour Coliposte à Vitry*
- *Pas de cession (2 cessions en cours : Parmentier et Fontenay ; option d'achat des locataires sur Gentilly et La Courneuve)*
- *Variation de juste valeur* : - 12,0 M€ (- 4,3 M€ en 2008)*

*hors SCPI/OPCI

** impact de -3,1M€ dans les comptes sociaux

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/hausse de la valeur sur quelques immeubles

dont la situation a favorablement évolué

Gentilly, Clichy (reloués)

Roule Rivoli (potentiel de réversion)

Berger (avenant au bail)

+ 2,7

Développement de Vitry pour La Poste

+ 0,6

Baisse > 20 % sur La Houssaye, Tremblay, Trappes, Créteil

(vacance, congés, renégociations)

- 3,3

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*

- 11,0
Soit -5,5 %

Usufruits

- 1,0

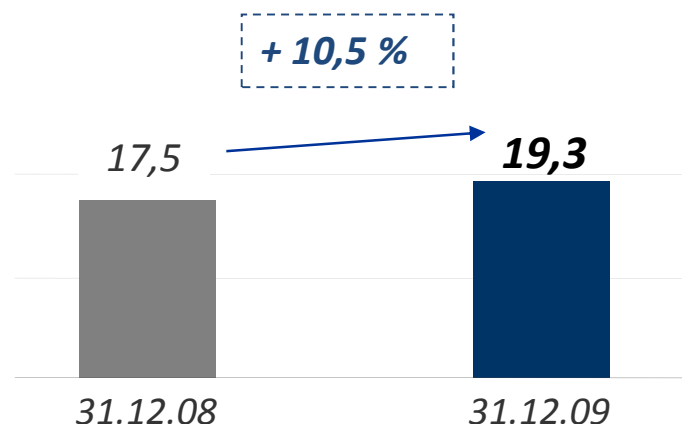
Variation de valeur totale

- 12,0

Progression des revenus locatifs au 31 décembre 2009

Evolution des loyers

En M€

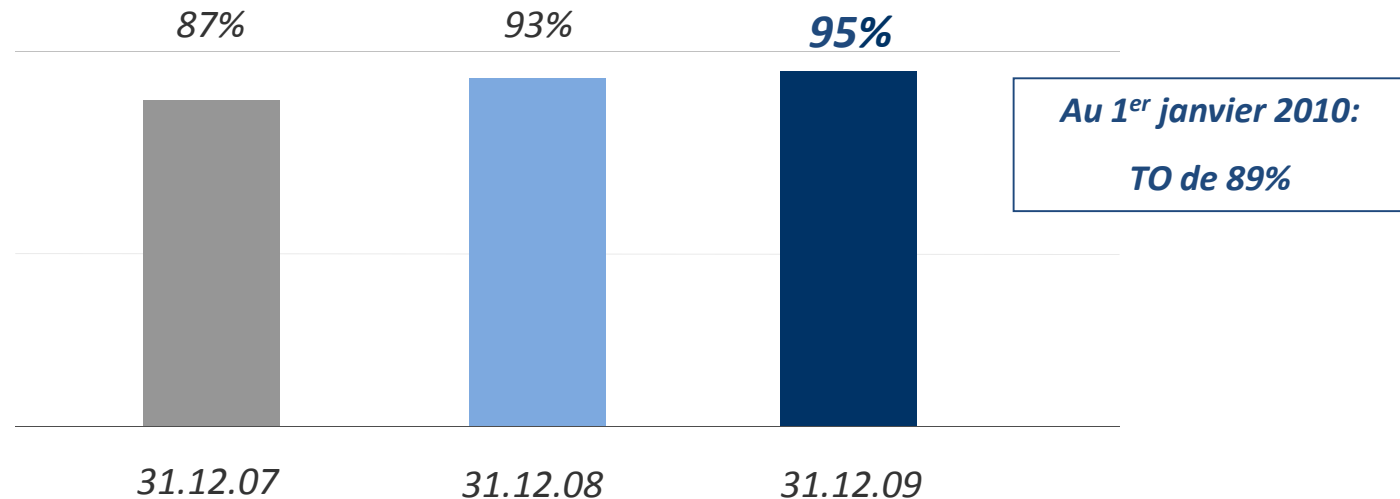


- **Des loyers en forte progression à 19,3 M€, sous l'effet :**
 - de l'indexation des loyers
 - des relocations réalisées (La Courneuve, Clichy et Gentilly , soit + 1 M€)
- **Augmentation à périmètre comparable des loyers : + 9,3%**
 - dont indexation (4,5 %)
- **Loyers annualisés au 01/01/2010 : 18,5 M€**
 - Impact des congés sur les sites de la Houssaye et Créteil



Taux d'occupation

Evolution du taux d'occupation



1. Faits marquants

2. Activités

Foncière

3. Résultats

4. Perspectives



- **La stratégie menée sur les immeubles acquis vacants a porté ses fruits :**

- *La Courneuve* : location du dernier lot vacant 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
 - Dans les 2 cas, le locataire principal (La Courneuve) ou unique (Gentilly) bénéficie d'une option d'achat du bâtiment
- *Fontenay* : processus de vente en cours
- *Divers* : *Clichy* : location d'un des 2 plateaux vacants

- **Une commercialisation active est en cours sur La Houssaye et Créteil**

1. Faits marquants

2. Activités

Foncière

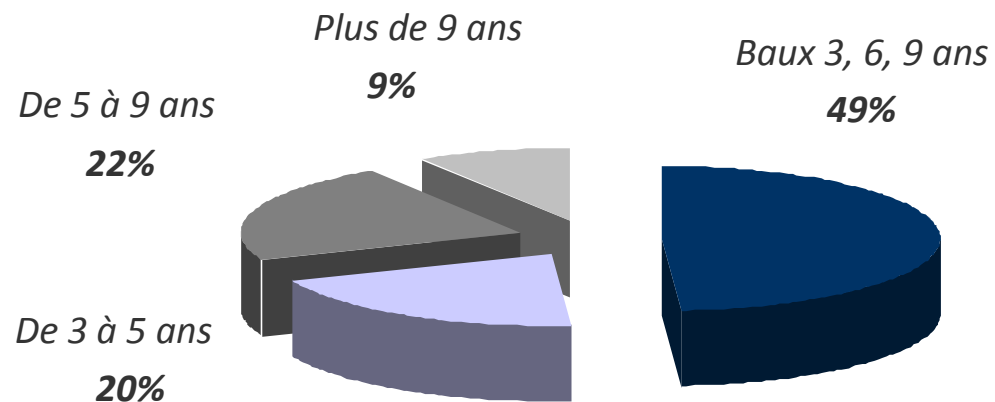
3. Résultats

4. Perspectives



Informations sur les baux et les locataires

Répartition des baux par échéance*



Principaux locataires*

- DGI, Thermadour, France Telecom, Clinique Vinci, Original VD (Lelièvre)
- Représentant 35 % des loyers au 1er janvier
- Nombre de baux total : 115

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

1. Faits marquants

2. Activité

Foncière

3. Résultats

4. Perspectives



Des risques locatifs limités

Créances douteuses (impayés supérieurs à 3 mois)

En K€	Restant dû 31/12	Provision
Trappes	190	190
Bondy (5 loc.)	239	236
Melun	146	146
Autres	140	45
	715	617

- **Les principaux risques concernent :**

- **ACAMAS SREE** mis en liquidation fin juillet et repris par KEP Technologies
Le risque a été intégralement provisionné
- **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)

SOMMAIRE

2. Point sur l'activité en 2009

Gestion pour compte de tiers

1. Faits marquants

2. **Activité**
Gestion

3. Résultats

4. Perspectives



SCPI : des résultats satisfaisants dans un environnement difficile

Pierre 48

Capitalisation au 31.12.2009 : **211,5M€**

SCPI créée en 1996 - Surface totale : 52 238 m²

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

Les cessions réalisées en 2009 ont permis de générer des **plus-values importantes démontrant la robustesse et la pertinence de PIERRE 48.**

Les plus-values réalisées en 2009 (40€ brut par part) seront distribués après approbation de l'assemblée générale.

Novapierre 1

Capitalisation au 31.12.2009 : **52,7 M€**

SCPI créée en 1999 - Surface totale : 22 176 m²

SCPI de rendements constituée de murs de magasins situés principalement à Paris.

Distribution annuelle 2009 (22,8€) en progression par rapport à 2008 (22,6€) accompagnées du versement d'un coupon exceptionnel de 4,5 € brut par part.

Interpierre

Capitalisation au 31.12.2009 : **5,2 M€**

SCPI créée en 1991 - Surface totale : 11 617 m²

SCPI de rendement investissant dans l'immobilier d'entreprise en région parisienne principalement à fort rendement.

Dividende brut de 36€/ part au titre de 2009 (en hausse de 20%).

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 en 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 prévus début 2010*

 - **« 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 2010*

Des atouts concurrentiels majeurs

- ***Paref Gestion est bien placé pour profiter du développement des OPCI***
 - *Un acteur indépendant des grands réseaux, à l'abri des conflits d'intérêts*
 - *Une expertise complète des SIIC, SCPI et OPCI*
 - *Une expertise immobilière multisectorielle (bureaux, logements, commerces...)*
 - *Un professionnalisme, une technicité et une réactivité permettant d'assurer l'ingénierie de montage d'OPCI et de SCPI*
 - *Une capacité de gestion intégrée*
 - *Une expérience de la gestion pour des institutionnels étrangers*



1. Faits marquants

2. **Activité**
Gestion

3. Résultats

4. Perspectives



NAOS, troisième OPCI lancé par Paref Gestion

- **Promesse de vente signée en février 2009**
- **Rapidité du montage du dossier**
 - 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**
- **1ère 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 6 000 m²
- **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)*



Progression des actifs sous gestion

1. Faits marquants

2. **Activité**
Gestion

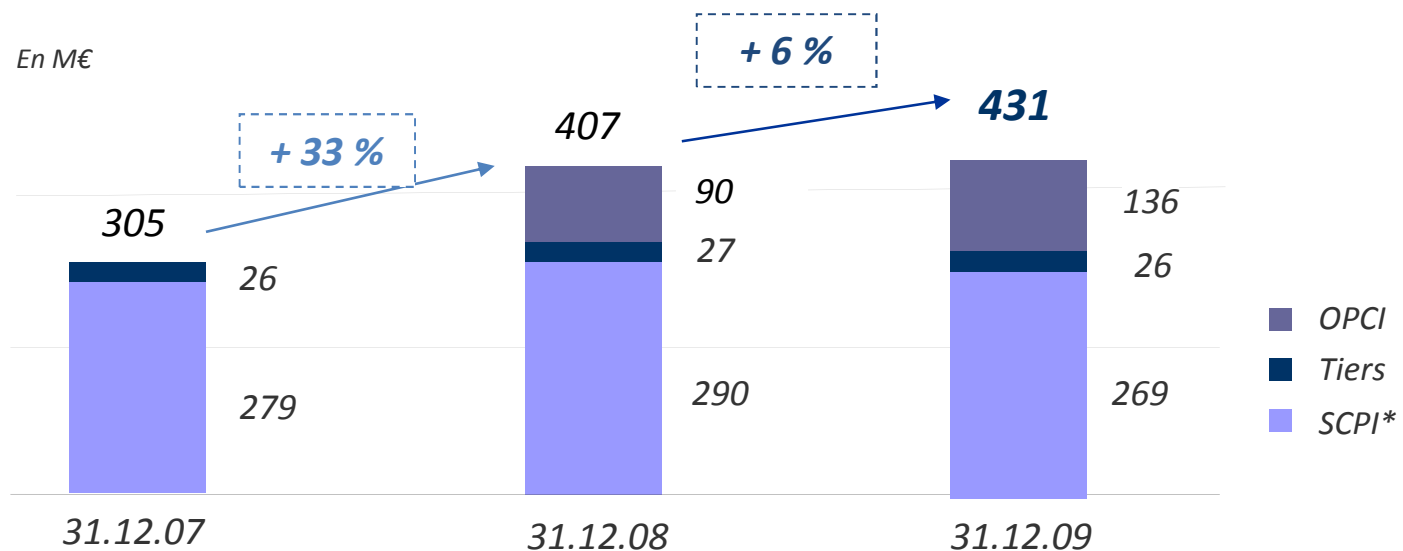
3. Résultats

4. Perspectives



Évolution des actifs sous gestion

En M€



- **431 M€ d'actifs gérés hors groupe**
- **Progression de + 6 % sur un an**
- **Fort impact de la stratégie de développement des OPCI**

SOMMAIRE

3. Eléments financiers

1. Faits marquants

2. Activités

3. Résultats

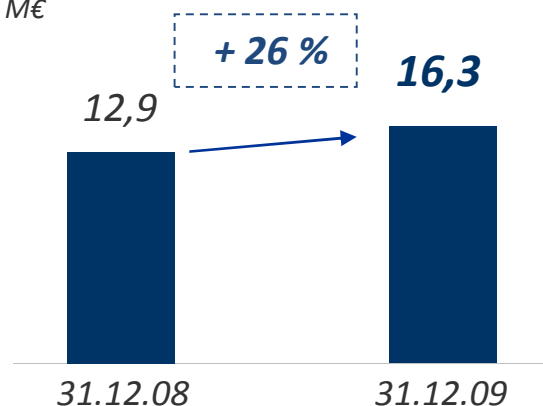
4. Perspectives



Forte progression du RBE

Résultat brut d'exploitation

En M€



- **Hausse des revenus locatifs : +17 %**
(grâce à l'augmentation du taux d'occupation)
- **Diminution des charges de personnel et action volontariste sur les frais généraux (-23 %)**

M€	31 déc. 2008	31 déc. 2009
Revenus locatifs	15,43	17,99
Commissions	2,95	2,79
Autres produits	0,15	0,45
Marge sur opérations de marchand de biens	0,16	0
Frais de personnel	1,92	1,74
Autres frais généraux	2,55	1,70
Autres charges	1,32	1,49
Résultat brut d'exploitation	12,89	16,31

1. Faits marquants

2. Activité

3. Résultats

4. Perspectives



Résultat net part du groupe

M€	31 déc. 2008	31 déc. 2009
Résultat brut d'exploitation	12,88	16,31
Résultat de cession des immeubles de placement	1,21	0
Variation nette de la juste valeur	(4,30)	(11,96)
Résultat opérationnel après écart de juste valeur	9,80	4,35
Résultat financier	(7,36)	(7,16)
Charges d'impôt	(0,08)	(0,61)
Quote part de résultat mis en équivalence (Vivapierre)	(1,07)	0,39
Résultat net part du Groupe	1,29	(3,03)
<i>RNPG par action ajustée et pondérée (en €)</i>	<i>1,41</i>	<i>(3,38)</i>

- L'écart de juste valeur de -12,0 M€ (contre -4,3 M€) explique la baisse de résultat
- Faible diminution du coût de l'endettement financier en raison des couvertures à taux fixes
- Forte progression du résultat net avant impôt et écart de JV qui s'élève à 9,2 M€ (contre 6,7 M€ en 2008), soit + 37%
- Forte progression de la CAF : 11,1 M€ en 2009 contre 6,8 M€ en 2008 (+ 63 %)

1. Faits marquants

2. Activité

3. Résultats

4. Perspectives



Bilan consolidé simplifié

ACTIF (en M€)	31.12.08*	31.12.09	PASSIF (en M€)	31.12.08*	31.12.09
Actifs non courants	200,2	188,0	Capitaux propres	74,3	68,6
<i>Dont immeubles de placements</i>	<i>180,7</i>	<i>169,0</i>	<i>Dont capital social</i>	<i>24,4</i>	<i>24,4</i>
<i>Dont fonds de commerce</i>	<i>5,5</i>	<i>4,9</i>			
Actifs courants	8,3	7,9	Total des dettes	154,0	148,7
<i>Stocks</i>	<i>0,7</i>	<i>0,7</i>	<i>Dont passif non courant</i>	<i>133,9</i>	<i>124,8</i>
<i>Clients</i>	<i>3,4</i>	<i>2,9</i>	<i>Dont emprunts bancaires</i>	<i>131,7</i>	<i>122,5</i>
<i>Autres</i>	<i>1,1</i>	<i>1,1</i>	<i>Dont impôts différés</i>	<i>2,0</i>	<i>1,9</i>
<i>Trésorerie et équivalents</i>	<i>3,0</i>	<i>3,0</i>	Dont passif courant	20,1	23,9
Actifs non courants destinés à la vente	19,8	21,5	<i>Dont emprunts bancaires</i>	<i>9,9</i>	<i>13,4</i>
TOTAL ACTIF	228,3	217,4	TOTAL PASSIF	228,3	217,4

- **Baisse des fonds propres liée :**

- à la distribution de dividende (1,8 M€), aux variations de valeurs sur instruments financiers (-0,8 M€)
- au résultat (-3,0 M€) impacté par la variation de JV

1. Faits marquants

2. Activité

3. Résultats

4. Perspectives



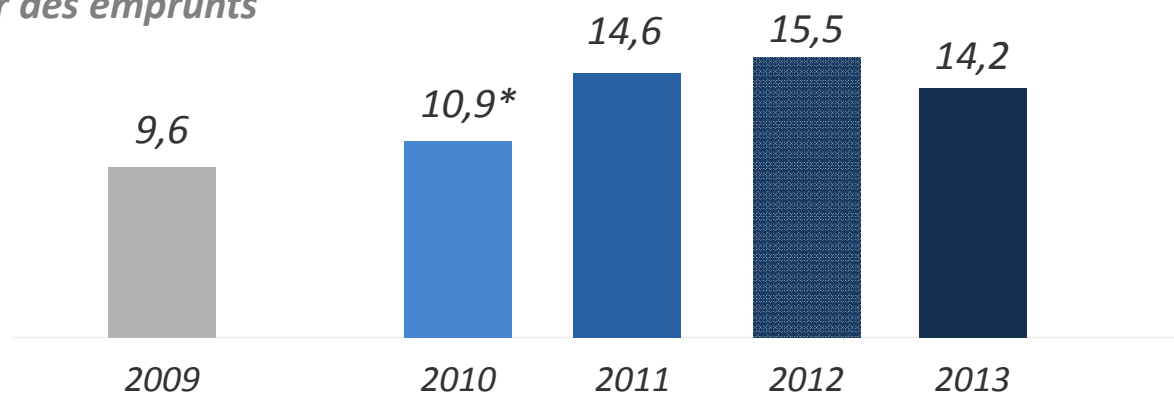
Endettement financier

M€ ou %	31 décembre 2009
Nouveaux emprunts 2009	5,0
Capacité d'autofinancement 2009 après coût de l'endettement et avant impôts	11,1
Taux d'endettement financier net / actifs immobiliers*	66 %
* Y c. autocontrôle	
Taux variable non couvert	5 %

● Covenants consolidés :

- 4 emprunts Calyon concernés (21,1 M€) et un emprunt Investec (3 M€) soumis à des ratios LTV et ICR consolidés
- Avenant signé avec Calyon en janvier 2009 portant le LTV maximum à 70%
- Remboursement du crédit Investec fin mars 2010

Echéancier des emprunts
(en M€)*

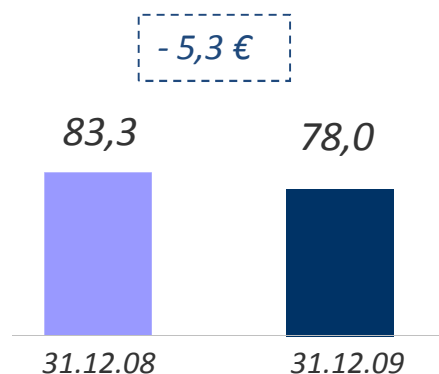


* Hors ligne de crédit à court terme de Gentilly (maximum 3 M€)

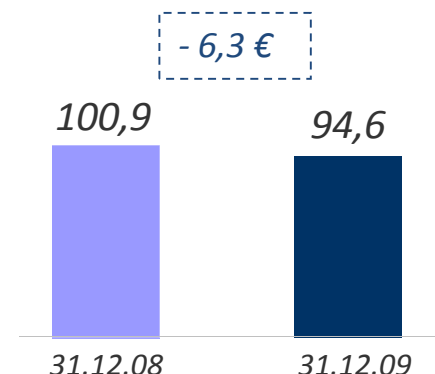
ANR de remplacement par action : 94,6 €

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

ANR de liquidation



ANR de remplacement



En k€	31.12.08	31.12.09
Nombre d'actions en fin de période (hors auto contrôle)	894.964	896.270
Actif net comptable	74 295	68 642
Marge latente sur marchand de biens		130
Droits à construire Vitry		
Ajustement de valeur sur fonds de commerce SCPI/OPCI	274	1 176
ANR liquidatif	74 569	69 948
Autres impôts diff. sur actifs et passifs non éligibles au régime SIIC	1 961	1 873
Droits de mutation	13 800	12 966
ANR de remplacement	90 330	84 787



1. Faits marquants

2. Activité

3. Résultats

4. Perspectives



● Proposition à l'Assemblée Générale du 19 mai 2010

- d'un dividende de **2,25 euros par action**, contre 2,0 euros en 2008
- Le résultat social 2009 s'élève à + 87 K€ contre + 752 K€ en 2008 (incluant une PV de 2.368 K€ sur la vente de Danielle Casanova). Le résultat courant avant impôt s'améliore sensiblement, passant de - 1.431 K€ en 2008 à + 330 K€ en 2009.
- Le niveau du résultat social s'explique notamment :
 - par les dépréciations d'immeubles liées aux justes valeurs (-3,1 M€), nettes de reprises (+0,4 M€)
 - par le financement en crédit-bail de nombreux nouveaux actifs dont les redevances s'élèvent à 3,5 M€ (dont 1,6 M€ au titre de l'amortissement du capital)

● Paiement en numéraire avant le 31 mai

SOMMAIRE

4. Perspectives

1. Faits marquants

2. Activités

3. Résultats

4. Perspectives



Poursuite de la stratégie de croissance...

- **Développement sélectif et prudent du portefeuille d'actifs**
 - *par apport et par investissement indirect via des participations minoritaires dans les OPCI lancés par Paref Gestion*
 - *en fonction des opportunités qui se présenteront*
- **Poursuite de la politique d'arbitrage**
 - *à raison d'une à deux cessions par an d'actifs arrivés à maturité*
- **Action commerciale vigoureuse dans l'activité gestion de SCPI**
 - *relance de la collecte de Pierre 48 (logements) et Novapierre 1 (commerces)*
 - *réalisation prévue en mai d'un projet d'apport par Paref de 8 immeubles à la SCPI Interpierre (bureaux et locaux d'activité) destiné à donner à cette SCPI la taille critique requise pour qu'elle puisse poursuivre un développement autonome*
- **Développement accéléré de la gestion d'OPCI**
- **Renforcement des synergies existantes entre les deux métiers, investissement et gestion pour compte de tiers.**

1. Faits marquants

2. Activités

3. Résultats

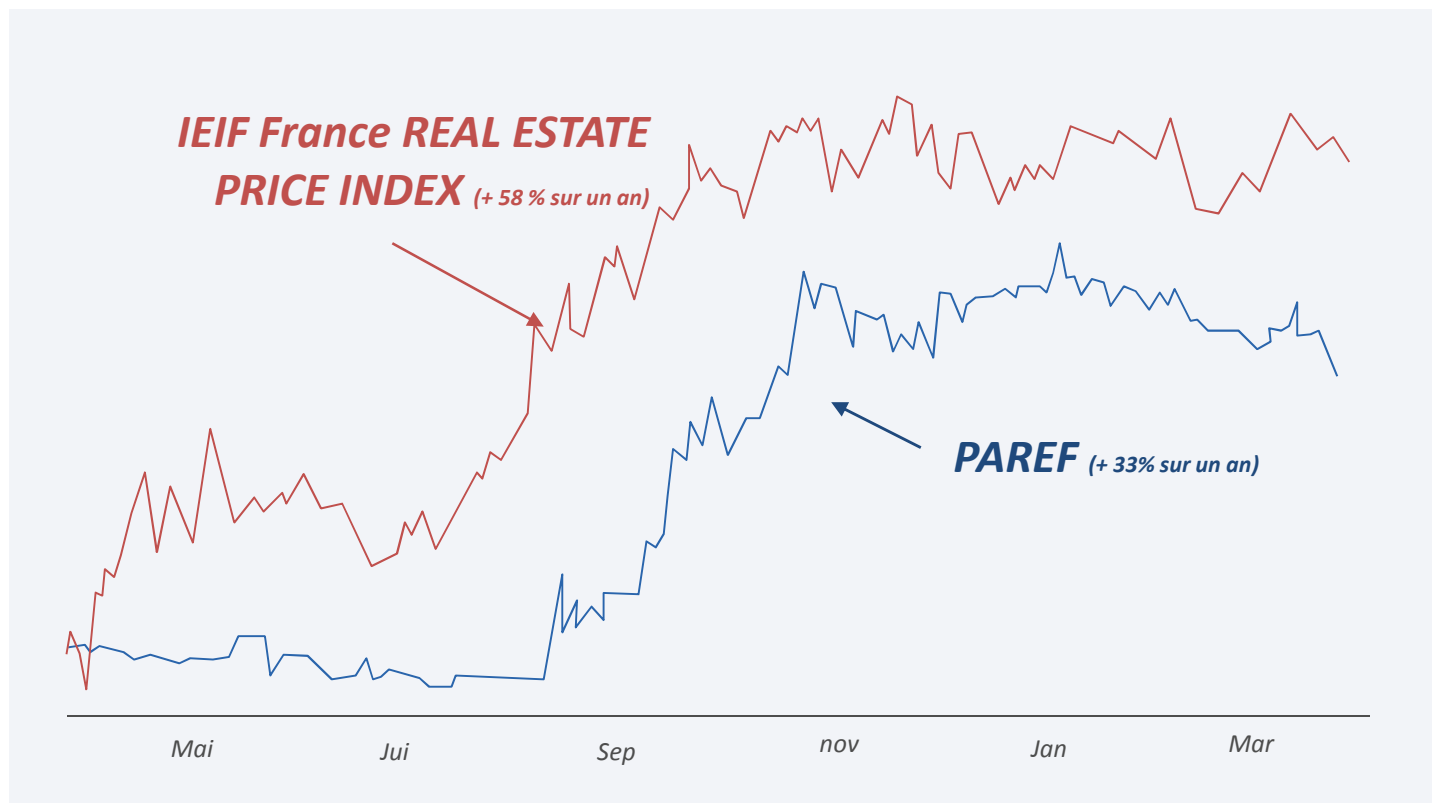
4. Perspectives



... avec le renforcement des fonds propres

- **Dans le cadre de ce développement, la société envisage**
 - *une émission d'actions ou de titres donnant accès au capital (ORA, etc.)*
 - *d'environ 15 M€*
- **Cette opération sera soumise à l'approbation de l'assemblée du 19 mai**

L'action PAREF



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

Répartition du capital au 31/12/2009 : 53 % : pacte d'actionnaires / 47 % : hors pacte

Source : Boursorama

Contacts et calendrier financier

Prochaines communications financières

- 6 mai 2010 : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2010
- 19 mai 2010 : Assemblée générale annuelle

P A R E F

VOTRE CAPITAL PIERRE

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

