



*Présentation des
Résultats du 1^{er} semestre 2010*

Paris, le 7 septembre 2010

S O M M A I R E

1. Faits marquants du semestre

2. Evolution des activités au 1^{er} semestre 2010

3. Eléments 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. Activités

3. Résultats

4. Perspectives



Faits marquants du semestre

● Poursuite de la politique d'arbitrage et de valorisation des actifs

- *Livraison fin janvier de l'immeuble développé pour La Poste à Vitry (2 M€)*
- *Cession de Lisieux . Signature d'une promesse de vente de Fontenay en juin et cession en cours de Parmentier*
- *Renégociation du bail de Pantin et relocation de Trappes*

● Paref Gestion : accélération du développement

- *Mise en place d'une nouvelle équipe*
- *Changement de dimension de la SCPI Interpierre par apport de 8 immeubles de bureaux et locaux d'activités par Paref*
- *Relance de la collecte des SCPI*
- *Préparation du lancement de nouveaux OPCI réservés à des investisseurs qualifiés*

1. Faits marquants

2. Activités

3. Résultats

4. Perspectives



Chiffres clés du semestre

● Patrimoine

- *Un patrimoine en propre de 200 M€*
- *En baisse de 1 % depuis fin 2009*
- *Taux de rendement brut global des actifs immobiliers : 9,8 %*

● Revenus

- *Revenus nets locatifs : 9,0 M€ contre 8,9 M€ au 30 juin 2009*
- *Commissions : 1,6 M€ contre 1,3 M€*

● Résultats

- *RBE : 8,29 M€ contre 8,28 M€*
- *Résultat net part du groupe : +3,4 M€ contre – 2,2 M€*
- *Impact comptable des ajustements de valeur : - 1,8 M€ (contre – 7,2 M€)*

● ANR

- *ANR de remplacement de 95,1 €/action (94,6 €/action au 31.12.2009)*

S O M M A I R E

2. Evolution des activités au 1^{er} semestre 2010

Investissements pour compte propre

1. Faits marquants

2. Activités

Foncière

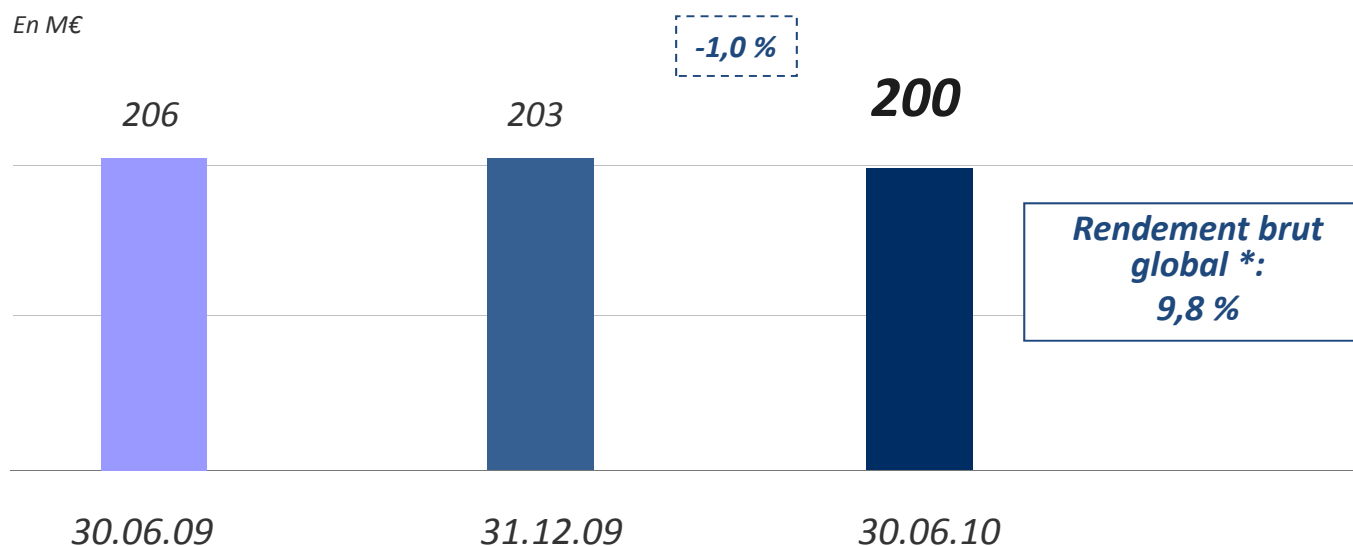
3. Résultats

4. Perspectives



Un patrimoine en propre de 200 M€

Evolution du patrimoine



- **Patrimoine quasi stable sur le semestre, mais juste valeur en baisse**

- Pas d'acquisition sur S1, livraison d'un immeuble (Vitry)
- Cession de l'immeuble de Lisieux pour 0,9 M€ (marge dégagée de 0,2 M€)
- Variation de juste valeur* : - 1,8 M€ sur le semestre (- 7,2 M€ au S1 2009, et -13,7 M€ sur les 18 derniers mois)

* Hors SCPI et Vivapierre

1. Faits marquants

2. **Activité***Foncière*

3. Résultats

4. Perspectives



Expertises du patrimoine

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

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

Augmentation de la valeur sur 2 immeubles

dont la situation a favorablement évolué

Pantin (nouveau bail)

Vitry (livraison du nouveau bâtiment)

+ 1,1

Baisse d'environ 10 % sur La Houssaye et Melun

(vacance, congés)

- 1,5

Stabilisation de la valeur vénale des autres actifs

Globalement en ligne avec le marché

(baisse des taux de rendement, mais aussi des valeurs locatives)

- 0,7

Soit -0,45%

Usufruits

- 0,7

Variation de valeur totale

- 1,8 M€

1. Faits marquants

2. Activités

Foncière

3. Résultats

4. Perspectives



Investissement / arbitrages

● Livraison d'un bâtiment pour la Poste en janvier

- *Extension du site de Vitry*



- Obtention du PC fin 2008
- Utilisateur : Coliposte



- Surface totale : 2 600 m² (dont 600 m² de bureaux)
- Bail 6 ans ferme
- Loyer : 350 k€/an
- Coût (y.c. taxes) : 2,4 M€

● Cessions

- *Cession d'un hôtel restaurant situé à Lisieux (14) pour un prix de 0,9M€ dégageant un profit de de 0,2 M€ en consolidation (marge sur activité de marchand de biens)*
- *Promesse de vente de l'immeuble de Fontenay-le -Fleury signée en juin*

Apport de 8 immeubles à la SCPI Interpierre

- **Objectifs :**
 - Désendetter Paref (après déconsolidation) et regrouper des petits actifs dans un véhicule ad hoc
 - Permettre à Interpierre d'atteindre rapidement une taille critique (diversification des risques, etc.) pour faciliter sa commercialisation



Lognes (77)



Croissy Beaubourg (77)



Créteil (94)



Labège- Toulouse (31)



Tremblay les Gonesse (93)



Egly (91)



Bondoufle (91)



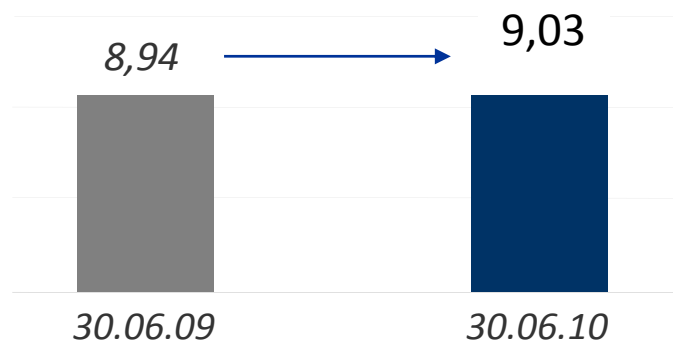
Vitry sur Seine (94)

- **Typologie des actifs :** bureaux, activité et entrepôts totalisant environ 36 403 m² avec un loyer global potentiel de 3 M€ (taux d'occupation de 85,5 %)
- **Valorisation de l'apport :** actifs valorisés 27,4 M€ sous déduction des crédits bancaires (19,1 M€), soit un montant net de 8,3 M€ rémunéré par l'émission de 9.610 parts de la SCPI.
- **Prise d'effet au 1er juillet :** Paref détient 80 % du capital après apport

Evolution des revenus locatifs nets

Evolution semestrielle

En M€

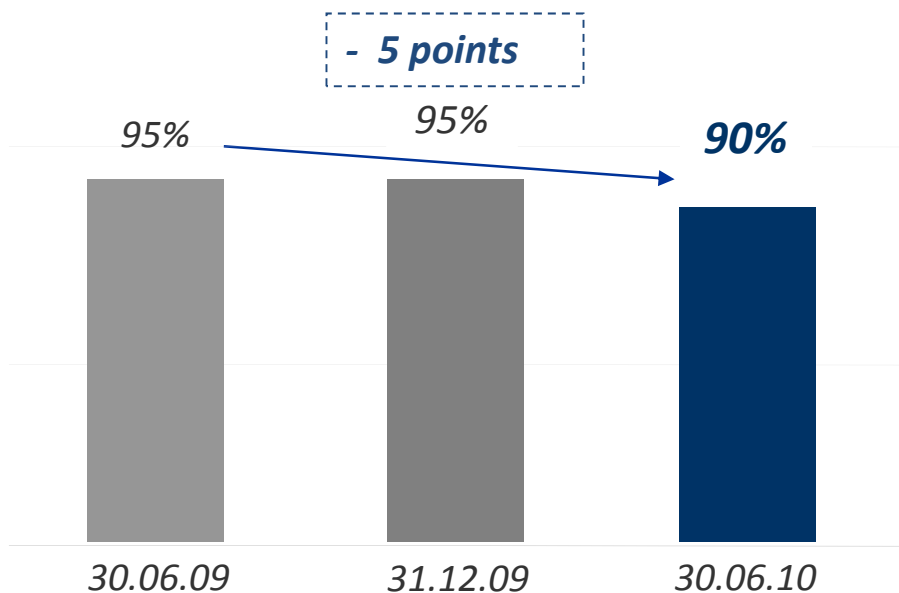


- **Les revenus nets locatifs** (y compris charges immobilières refacturées et payées) **progressent de 1%**
- **Les loyers hors charges à périmètre comparable sont en diminution de 3 %, sous l'effet :**
 - *des vacances de La Houssaye et Créteil (-4 %)*
 - *des relocations intervenues en mai 2009 à Gentilly et en janvier 2010 à Trappes (+2 %)*
 - *des renégociations (- 2%)*
 - *de l'indexation et de la revalorisation de certains loyers (+ 1%)*



Baisse du taux d'occupation

Evolution du taux d'occupation



● Une stratégie active de commercialisation des locaux vacants :

- **La Houssaye et Créteil** : après les départs des locataires le 1^{er} janvier dernier les efforts de commercialisation n'ont pour l'instant pas porté leurs fruits, malgré la manifestation de prospects sérieux
- **Trappes** : location à Kep Technologie, repreneur de SREE Acamas
- **Emerainville** : départs au cours du semestre, mais relocation rapide



1. Faits marquants

2. Activités

Foncière

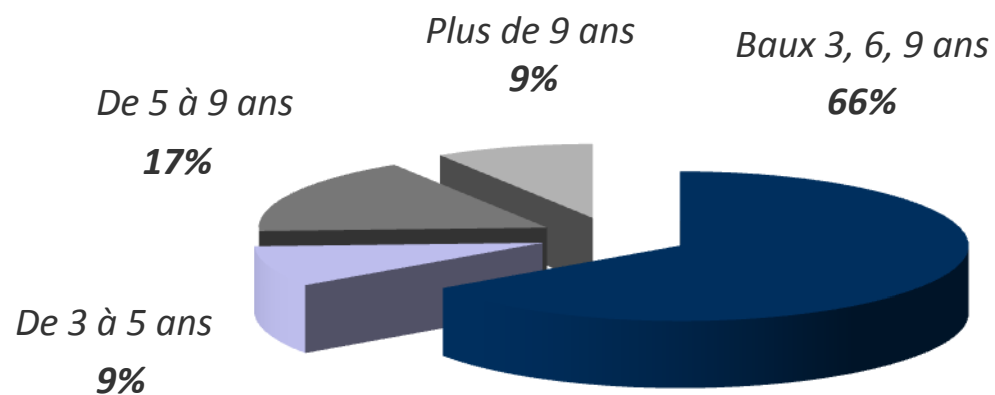
3. Résultats

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 30 % des loyers
- Nombre total de baux commerciaux : 110

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

1. Faits marquants

2. Activité

Foncière

3. Résultats

4. Perspectives



Créances douteuses (impayés supérieurs à 3 mois)

En K€	Risque 30/06	Provision
Melun	392	392
Bondy (3 locataires)	177	174
Autres (litiges, rééchelonnement)	0	46
	612	612

Les principaux risques concernent :

- *Atryos (Melun) : le locataire a été mis en redressement judiciaire en mai*
- *Bondy : fort turnover et fragilité des PME locataires*
- *Le total des dotations aux provisions du semestre représentent 284 K€ (dont Atryos 246 K€)*

Renégociations de baux

- **Renouvellement** : baisse limitée des loyers dans le cadre des négociations intervenues , à l'exception de Pantin : - 16 %, mais en contrepartie d'un bail ferme de 6 ans.
- **Clause des 25 %** : pas de nouvelle demande des locataires sur 2010.

S O M M A I R E

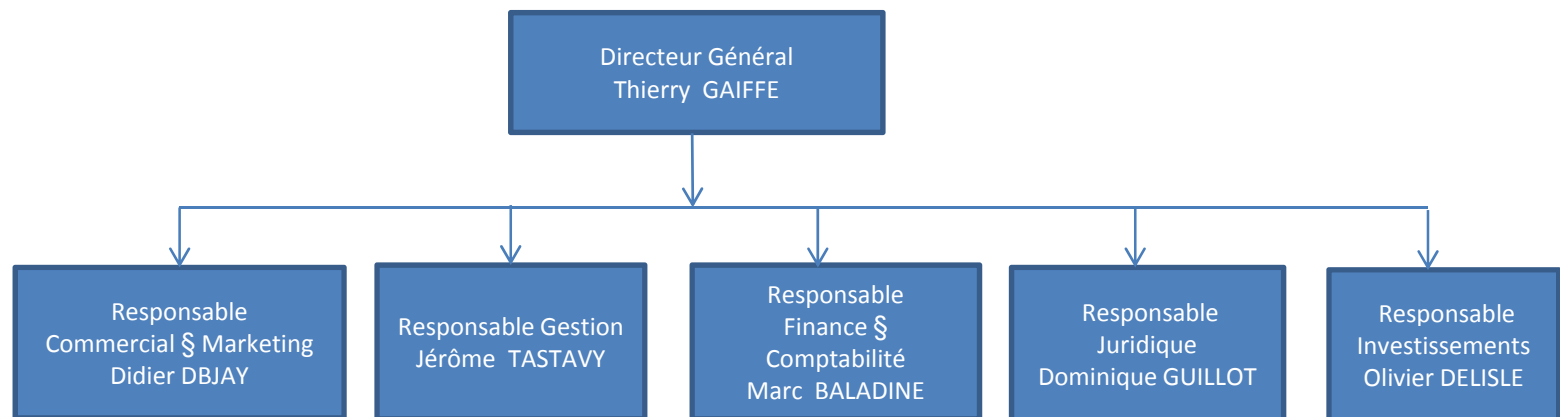
2. Evolution des activités au 1^{er} semestre 2010

Gestion pour compte de tiers

Paref Gestion : accélération du développement

● Une nouvelle équipe

- *Directeur Général : Thierry Gaiffe*
- *Responsable des investissements : Olivier Delisle*
- *Responsable commercial et marketing : Didier Dbjay*



● Une nouvelle dynamique commerciale

- *Définition de la politique marketing et commerciale*
- *Mise en place de la stratégie commerciale*



1. Faits marquants

2. **Activité**
Gestion

3. Résultats

4. Perspectives



SCPI : des résultats encourageants et un changement de dimension pour Interpierre

Pierre 48

Capitalisation au 30/06/2010: **206 M€**

SCPI créée en 1996 - Surface totale : 51 792 m²

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

Reprise des souscriptions depuis le début de l'année

Le réinvestissement en parts de la SCPI proposé lors de la distribution de plus values (40 € / part) a connu un succès. Les perspectives de revalorisation du patrimoine en fin d'année se précisent

Novapierre 1

Capitalisation au 30/06/2010 : **56 M€**

SCPI créée en 1999 - Surface totale : 22 176 m²

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

Poursuite de la croissance avec une collecte nette du 1^{er} semestre en hausse de 237 % par rapport à la collecte nette de 2009

Dividende : 5,6 %/an

Interpierre

Capitalisation au 30/06/2010 : **6 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

Apport au 1^{er} juillet de 8 actifs par Paref permettant de quadrupler la taille de la SCPI tout en diluant sensiblement les risques locatifs

1. Faits marquants

2. Activité
Gestion

3. Résultats

4. Perspectives



OPCI : préparation de nouveaux véhicules

● **Axe majeur de développement pour Paref Gestion**

*Depuis l'agrément SGP AMF en 2008, lancement de 3 OPCI :
Vivapierre, Polypierre et Naos*

● **Les atouts de Paref Gestion**

- Expérience de l'immobilier direct, coté et non coté : SIIC/ SCPI/OPCI
- Compétences multisectorielles en immobilier
- Savoir faire financier, juridique et fiscal
- Montages complexes et innovants : démembrement, CBI, etc.

● **Différents projets d'OPCI en cours**

- Préparation au lancement de nouveaux OPCI réservés à des investisseurs qualifiés français et étrangers
- Projets thématiques pour 2010/2011

S O M M A I R E

3. Eléments financiers

1. Faits marquants

2. Activités

3. Résultats

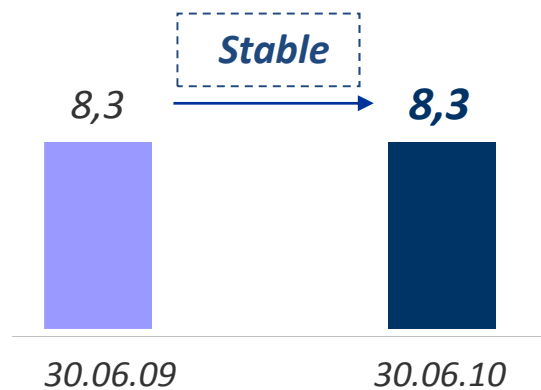
4. Perspectives



Un RBE stable sur le semestre

Résultat brut d'exploitation

En M€



M€	30 juin 2010	30 juin 2009
Revenus locatifs nets	9,03	8,94
Commissions	1,57	1,29
Autres produits	0,04	0,25
Frais de personnel	0,92	0,80
Autres frais généraux	0,94	0,78
Autres charges	0,68	0,62
Résultat brut d'exploitation	8,29	8,28

1. Faits marquants

2. Activité

3. Résultats

4. Perspectives



Bonne résistance du résultat courant et impact de la baisse des valeurs limité

M€	30 juin 2010	30 juin 2009
Résultat brut d'exploitation	8,29	8,28
Résultat de cession des immeubles de placement	0,00	0,00
Variation nette de la juste valeur	(1,77)	(7,21)
Résultat opérationnel après écart de juste valeur	6,52	1,08
Résultat financier	(3,52)	(3,56)
Résultat net avant impôt	3,01	(2,48)
Charges d'impôt	(0,29)	(0,42)
Quote part de résultat mis en équivalence (Vivapierre)	0,66	0,69
Résultat net part du Groupe	3,38	-2,21
<i>RNPG par action ajustée et pondérée (en €)</i>	<i>3,77</i>	<i>-2,47</i>

- **Stabilité du résultat financier à -3,5 M€**
- **Forte progression du résultat net avant impôt à 3,0 M€**
- **Mais stabilité du résultat net avant impôt et avant écart de JV, à 4,7 M€**
- **Et de la CAF à 5,5 M€**

1. Faits marquants

2. Activité

3. Résultats

4. Perspectives



Bilan consolidé simplifié

ACTIF (en M€)	30.06.10	31.12.09*	PASSIF (en M€)	30.06.10	31.12.09*
Actifs non courants	186,2	188,0	Capitaux propres	69,1	68,6
<i>Dont immeubles de placements</i>	167,5	169,0	<i>Dont capital social</i>	22,9	24,4
<i>Dont fonds de commerce</i>	4,6	4,9			
Actifs courants	7,7	7,9	Total des dettes	146,4	148,7
<i>Stocks</i>	0	0,7	Dont passif non courant	116,8	124,8
<i>Clients</i>	3,5	2,8	<i>Dont emprunts bancaires</i>	114,7	122,5
<i>Autres</i>	2,5	1,4	<i>Dont impôts différés</i>	1,7	1,9
<i>Trésorerie et équivalents</i>	1,5	3,0	Dont passif courant	29,6	23,9
Actifs non courants destinés à la vente	21,6	21,5	<i>Dont emprunts bancaires</i>	16,9	13,4
TOTAL ACTIF	215,5	217,4	TOTAL PASSIF	215,5	217,4

- **Réduction de capital (annulation de 59.061 actions)**
 - *Pas d'impact sur les capitaux propres consolidés*
- **Hausse des fonds propres liée :**
 - *à la distribution de dividende (2 M€)*
 - *aux variations de valeurs (instruments financiers) : -0,9 M€*
 - *au résultat du semestre (3,4 M€) impacté par la variation de JV*

* 2009 retraité

1. Faits marquants

2. Activités

3. Résultats

4. Perspectives

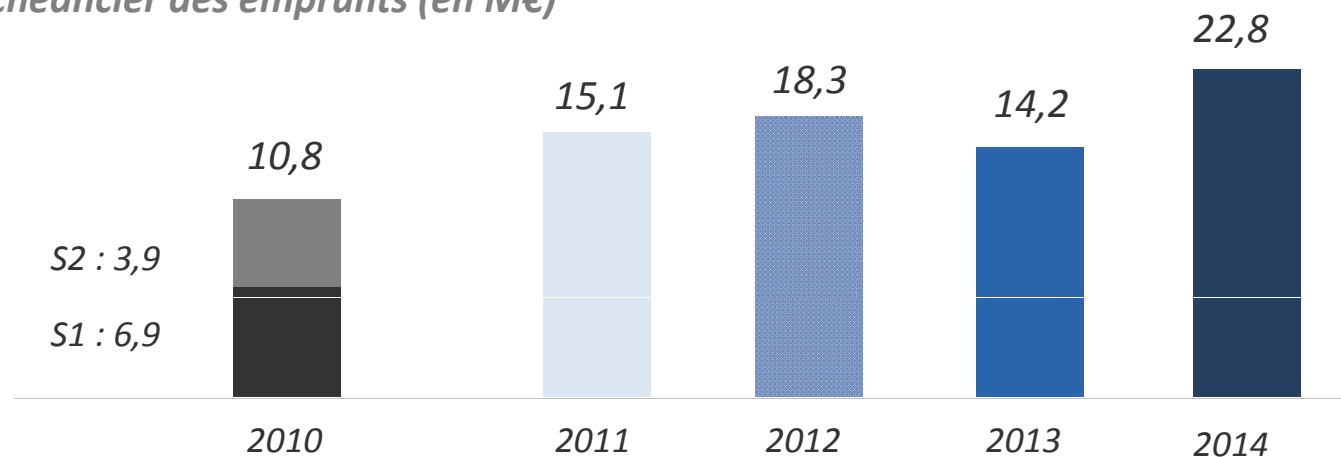


Endettement financier

M€ ou %	30 juin 2010
Désendettement net S1 (dont crédit Investec 3 M€)	- 4,4
p.m. nouveaux crédits (hors facilité de trésorerie)	+ 1,1
Capacité d'autofinancement S1 2010 après coût de l'endettement et avant impôts	+ 5,5
Taux d'endettement financier / actifs immobiliers	66 %

- **Accord obtenu sur le semestre pour l'augmentation de la ligne de trésorerie court terme, de 2 à 3 M€ (utilisée à hauteur de 1,4 M€ au 30 juin)**
- **Respect de tous les covenants consolidés**

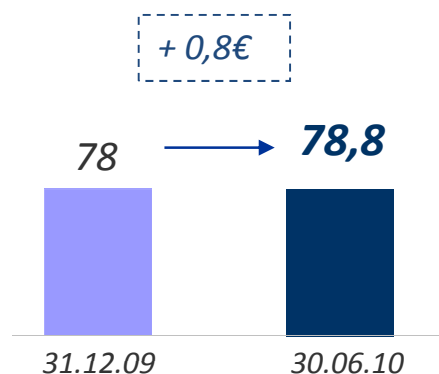
Echéancier des emprunts (en M€)



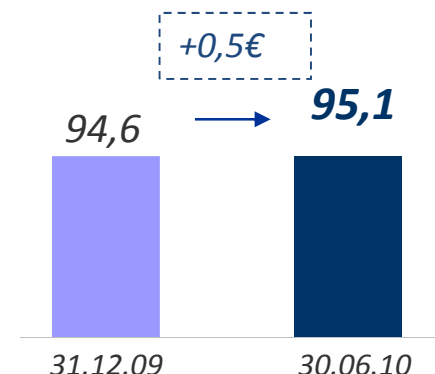
ANR de remplacement par action : 95 €

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

ANR de liquidation



ANR de remplacement



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



En k€	30.06.10	31.12.09
Nombre d'actions en fin de période (hors auto contrôle)	896.962	896.270
Actif net comptable	69 126	68 642
Marge latente sur marchand de biens		130
Droits à construire Vitry		
Ajustement de valeur sur fonds de commerce SCPI/OPCI	1 566	1 176
ANR liquidatif	70 692	69 948
Autres impôts diff. sur actifs et passifs non éligibles au régime SIIC	1 728	1 873
Droits de mutation	12 836	12 966
ANR de remplacement	85 256	84 787

SOMMAIRE

4. Perspectives

1. Faits marquants

2. Activités

3. Résultats

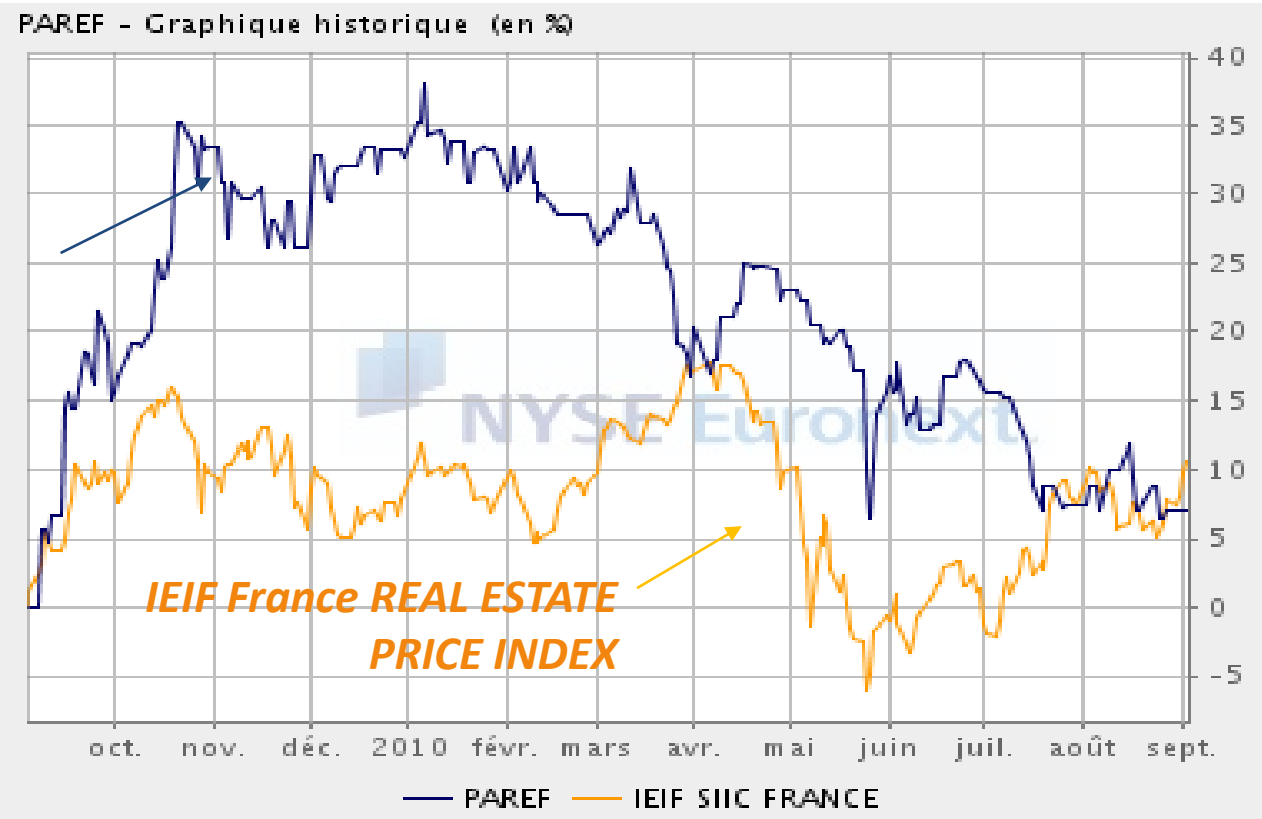
4. Perspectives



Poursuite de la stratégie de croissance

- *Augmentation de capital en numéraire permettant notamment :*
 - *le développement d'OPCI et l'accélération du développement de la gestion pour compte de tiers*
 - *la reprise de l'investissement de Paref (via des participations minoritaires dans les OPCI lancés par Paref Gestion en fonction des opportunités)*
- *Développement du portefeuille par apport*
- *Poursuite des arbitrages à raison d'un ou deux actifs par an*
- *Valorisation des synergies entre les deux métiers du Groupe*

PAREF



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

Répartition du capital au 30/06/2010 : 57 % : pacte d'actionnaires / 43 % : hors pacte

Source : Euronext

P A R E F

VOTRE CAPITAL PIERRE

Contacts

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

