



*Présentation des
Résultats annuels 2010*

Paris, le 18 mars 2011

S O M M A I R E

1. Faits marquants

2. Point sur l'activité en 2010

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**
 - *Livraison d'un immeuble développé pour La Poste à Vitry (2 M€)*
 - *Cessions de Parmentier, Rivoli-Roule – Fontenay, sous promesse au 31 décembre*
- **Paref Gestion : accélération du développement**
 - *Changement de dimension de la SCPI Interpierre par apport de 8 immeubles de bureaux et locaux d'activités par Paref*
 - *Forte reprise de la collecte des SCPI*
 - *Préparation du lancement de nouveaux OPCI réservés à des investisseurs qualifiés*
- **Renforcement de la structure financière**
 - *Augmentation de capital de 4,6 M€ réalisée en octobre*

1. Faits marquants

2. Activité

3. Résultats

4. Perspectives



● Patrimoine

- Un patrimoine en propre de **207 M€**
- **+2 %** par rapport au 31/12/2009, mais inchangé à périmètre constant
- Taux de rendement brut global des actifs immobiliers : **9,7 %**

● Revenus : + 8,7 %

- Loyers et charges récupérées : **23,0 M€***, + 1 %
- Commissions : **4,1 M€, + 37 %**

● Retour à un RNPG positif

- RBE : **16,4 M€** contre 16,3 M€
- Résultat net part du groupe : **+ 8,1 M€** contre -3,0 M€
- Impact comptable des ajustements de valeur (**- 1,8 M€**)

● ANR en progression sensible

- ANR de remplacement de **98,0 €/action** (94,6 €/action au 31.12.2009)
- ANR de liquidation de **85,3 €/action** (79,9 €/action au 31.12.2009)

* Chiffre 2010 tenant compte de la consolidation d'Interpierre à compter du 1er janvier 2010

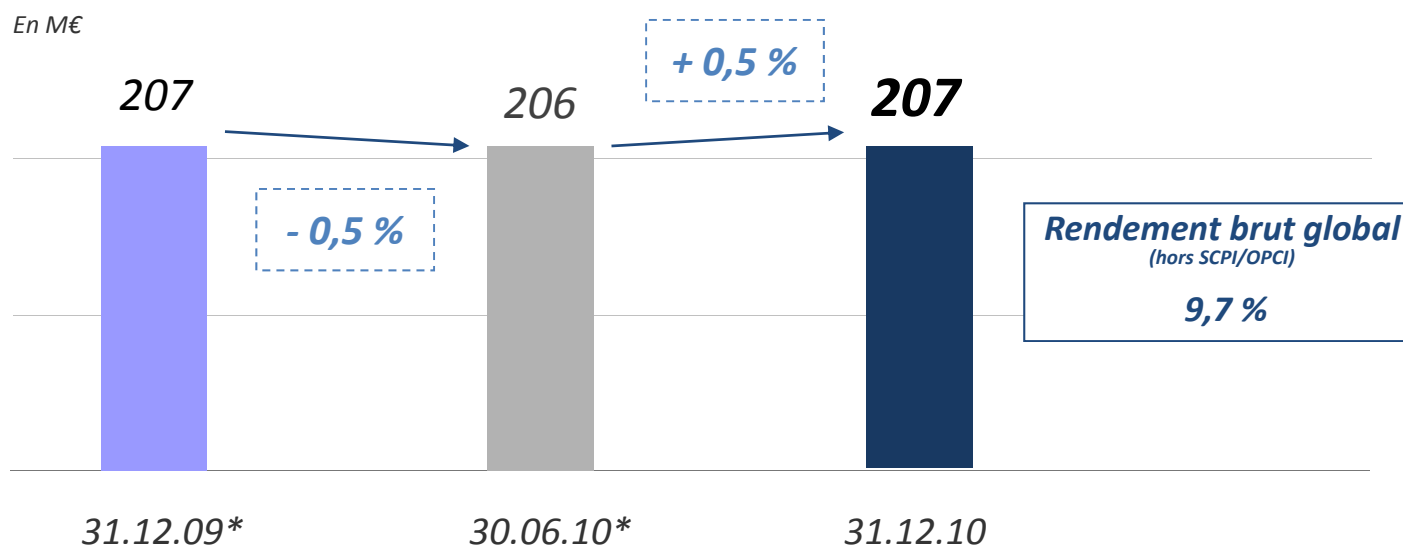
S O M M A I R E

2. Point sur l'activité en 2010

Investissements pour compte propre

Un patrimoine détenu en propre de 207 M€

Evolution du patrimoine (à périmètre comparable) en 2010



- **Stabilité du patrimoine à périmètre comparable, tenant compte :**

- Du développement** pour Coliposte à Vitry (2 M€)
- De la cession de Lisieux pour 0,9 M€
- Mais hors les 3 promesses en cours au 31 décembre (Parmentier, Rivoli-Roule et Fontenay pour 31 M€)
- Variation de juste valeur* : - 1,8 M€

* Chiffres retraités ** En immobilisations en cours au 31/12/2009 -



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**

	<i>(en M€)</i>
Hausse de la valeur sur quelques immeubles	
<i>dont la situation a favorablement évolué</i>	+ 3,1
<i>Pantin (nouveau bail)</i>	
<i>Vitry (livraison)</i>	
<i>Dax</i>	
Ajustement de valeur sur 2 promesses (Parmentier, Rivoli-Roule)	+ 2,6
Frais liés à l'apport à Interpierre	- 1,1
Baisse > 10 % sur divers actifs	- 2,9
<i>(congs, renégociations)</i>	
Baisse moyenne de 2 % de la valeur des autres actifs	
<i>En raison de baisses de loyers</i>	- 2,1
<i>Maintien par les experts de rendements attendus élevés (moyenne 9,7 %)</i>	
Usufruits	- 1,4
Variation de valeur totale	- 1,8

1. Faits marquants

2. Activités

Foncière

3. Résultats

4. Perspectives



Investissement & apport

● Livraison de l'extension du site de Vitry



- Utilisateur : Coliposte
- Surface totale : 2 600 m²
- Bail 6 ans ferme
- Loyer : 350 k€/an
- Coût (yc. taxes) : 2,4 M€

● Apport de 8 immeubles à Interpierre

- **Typologie des actifs apportés** : bureaux, activité et entrepôts totalisant 36.403 m² avec un loyer global potentiel de **3 M€**
- **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€**
- **Paref détient provisoirement 80% du capital** après cette opération (émission de 9.610 parts de la SCPI)
- **Conséquence : intégration globale de la SCPI**
- Les **6 immeubles** détenus avant l'opération entrent dans le périmètre du Groupe (**valeur estimée : 7,8 M€ et loyer annuel : 0,8 M€**)

1. Faits marquants

2. Activités

Foncière

3. Résultats

4. Perspectives



● Cession

- *Cession d'un hôtel restaurant situé à Lisieux (14) pour un prix de 0,9 M€*

● Promesses de vente signées en 2010

- *Parmentier (murs de clinique) : acte signé en mars*
- *Rivoli-Roule (immeuble mixte commerces, bureaux, habitation) : réitération prévue fin avril*
- *Fontenay-le-Fleury, cédé à un promoteur avec diverses conditions suspensives (réitération prévue fin décembre)*

➔ *Total des ventes : **31 M€** (dont 27 M€ fermes)*

*Dégageant des liquidités de **12,8 M€** sur 2011*

Correspondant au programme d'arbitrage 2010/2011

1. Faits marquants

2. Activités
Foncière

3. Résultats

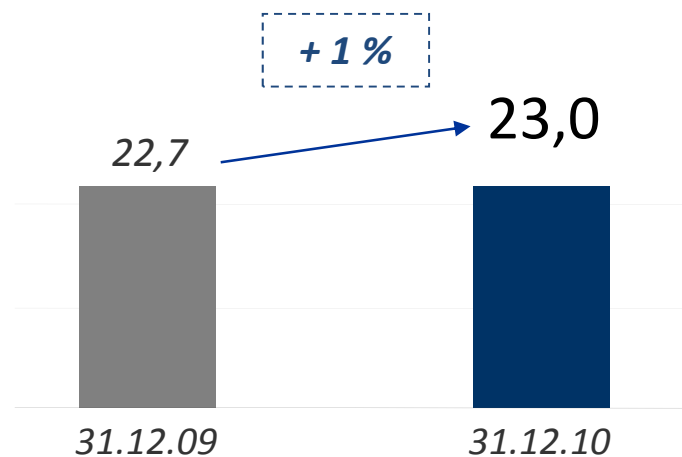
4. Perspectives



Progression des revenus locatifs au 31/12/2010

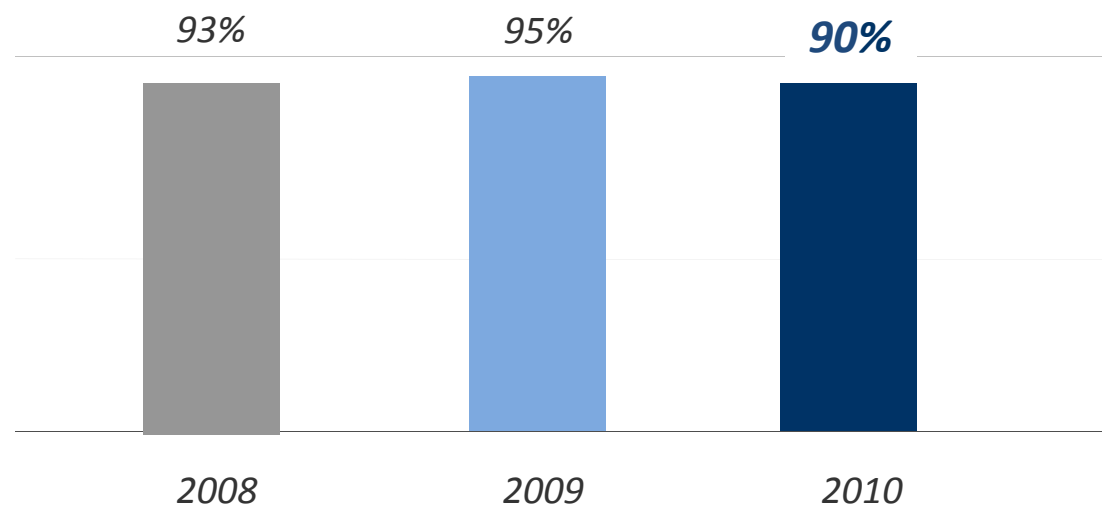
Evolution des loyers et charges récupérées

En M€



- Des loyers en progression de 1 % en raison de l'intégration d'Interpierre
- Baisse à périmètre comparable des loyers : - 6 %
 - dont vacance (-5 %)
 - dont indexation des loyers (-1%)
- Loyers annualisés consolidés (yc. Interpierre) au 01/01/2011 : 18,9 M€

Evolution du taux d'occupation



- **Légère progression du taux sur 2010 : 89% en janvier à 90% en décembre**
 - Relocation de Trappes en début d'année
 - Divers mouvements sur les autres sites (Emerainville, Noisy, etc.)
- **Principales vacances**
 - La Houssaye et Créteil (départs des locataires au 1/01)
- **Plusieurs évolutions positives**
 - Fontenay : promesse de vente sous conditions suspensives
 - Pantin : bail renouvelé avec la DGI (6 ans ferme)
 - La Houssaye : mise en place d'un GIE avec le propriétaire voisin pour faciliter la commercialisation



1. Faits marquants

2. Activités

Foncière

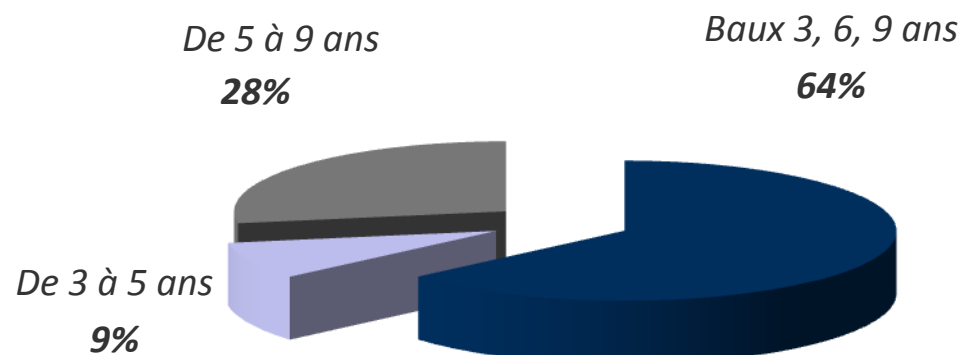
3. Résultats

4. Perspectives



Informations sur les baux et les locataires

Répartition des baux par échéance ferme *



Principaux locataires*

- DGI, Thermadour, France Telecom, Clinique Vinci, Original VD
- Représentant 32 % des loyers au 1er janvier
- Nombre de baux : 118

Créances douteuses (impayés supérieurs à 3 mois)

En K€	Risque net 31/12	Provision
Atryos	595	595
Bondy (5 loc.)	35	35
Metasoft	76	76
Autres	11	11
	717	717

- **Les principaux risques concernent :**

- **ATRYOS** mis en redressement judiciaire en mai : le risque a été intégralement provisionné (le locataire paie aujourd'hui 50 % du loyer contractuel)
- Bondy : fort turnover et fragilité des PME locataires
- Le total des dotations aux provisions représentent 568 K€ (dont Atryos 449 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.



SOMMAIRE

2. Point sur l'activité en 2010

Gestion pour compte de tiers

Hausse très forte de l'activité en 2010

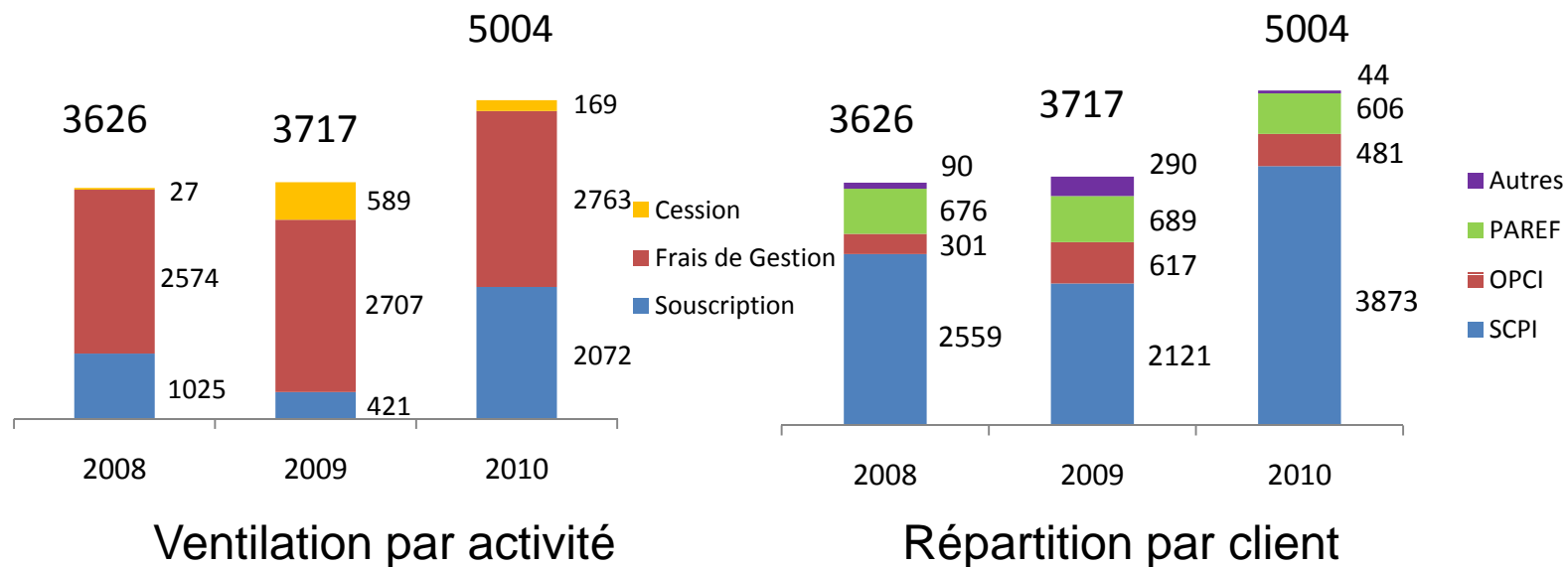
1. Faits marquants

2. **Activité**
Gestion

3. Résultats

4. Perspectives

- **Chiffre d'affaires en hausse de 34% (de 3,7 M€ à 5 M€)**
- **Résultant de la mise en place d'une nouvelle stratégie commerciale pour les SCPI**
- **Générateur de chiffre d'affaires récurrent**



1. Faits marquants

2. **Activité**
Gestion

3. Résultats

4. Perspectives



SCPI : collecte record de 42 M€

Pierre 48

Capitalisation au 31.12.2010 : **211,8M€**

SCPI créée en 1996 - Surface totale : 52 660 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

Les plus-values réalisées en 2010 (16€ brut par part) seront distribués après approbation de l'assemblée générale

Novapierre 1

Capitalisation au 31.12.2010: **75,3 M€**

SCPI créée en 1999 - Surface totale : 22 685 m²

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

Performance de 8% en 2010 dont 5,6 % au titre du rendement (22,8€ par part)

Capitalisation en hausse de 43%

Interpierre

Capitalisation au 31.12.2010 : **16 M€**

SCPI créée en 1991 - Surface totale : 47 779 m²

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

Taille multipliée par 4

Dividende brut de 39€/ part au titre de 2010 (en hausse de 8,3%)

1. Faits marquants

2. **Activité**
Gestion

3. Résultats

4. Perspectives



OPCI : préparation de nouveaux véhicules

- **Axe majeur de développement pour le Groupe depuis l'agrément SGP AMF en 2008**

- **Trois OPCI à ce jour**

- « **Vivapierre** »
 - *OPCI RFA EL spécialisé en immobilier de tourisme ou de loisirs*
- « **Naos** »
 - *OPCI RFA EL spécialisé en commerces et centres commerciaux*
- « **Polypierre** »
 - *OPCI RFA EL à vocation opportuniste, intervenant sur l'immobilier d'entreprise*
 - *Premiers investissements prévus en 2011*

- **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 2011*

Progression des actifs sous gestion

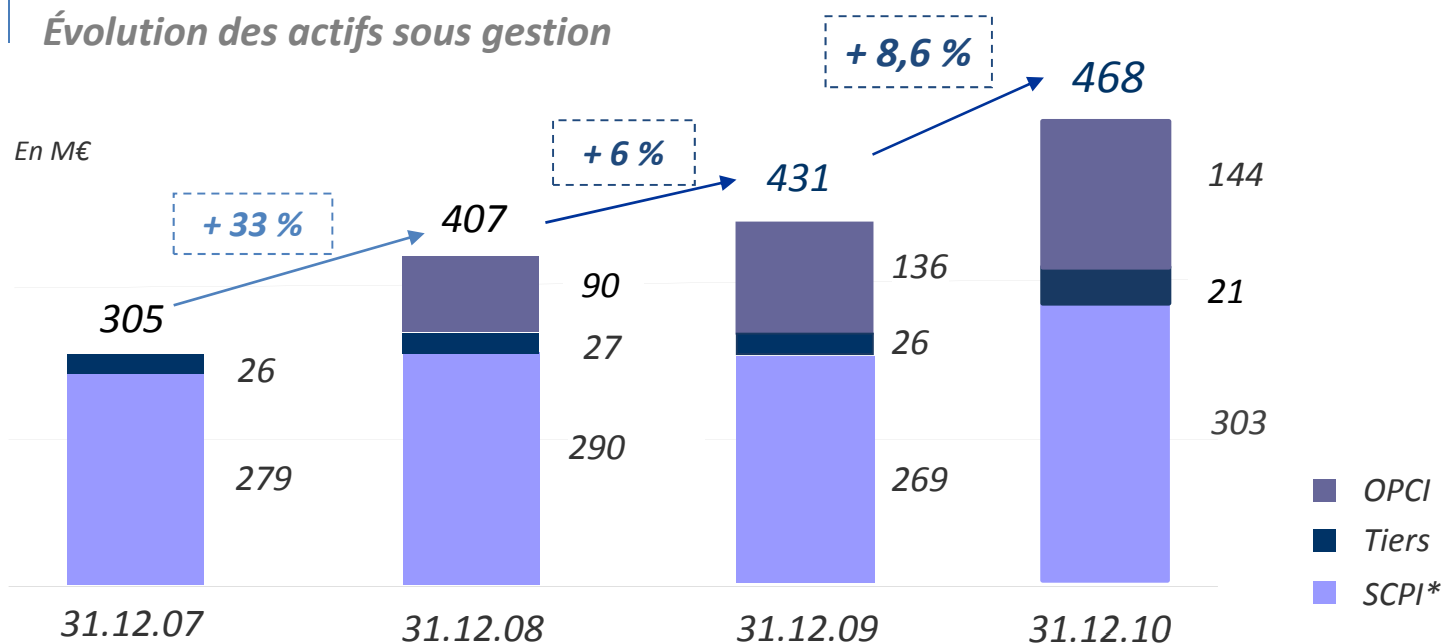
1. Faits marquants

2. **Activité**
Gestion

3. Résultats

4. Perspectives

Évolution des actifs sous gestion



- 468 M€ d'actifs gérés (SCPI, OPCI et divers)
- Progression de + 8,6 % sur un an
- Fort impact de la stratégie de développement des SCPI



Des atouts concurrentiels majeurs

- ***Paref Gestion est bien placé pour profiter du développement des OPCI et des SCPI***
 - *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*



SOMMAIRE

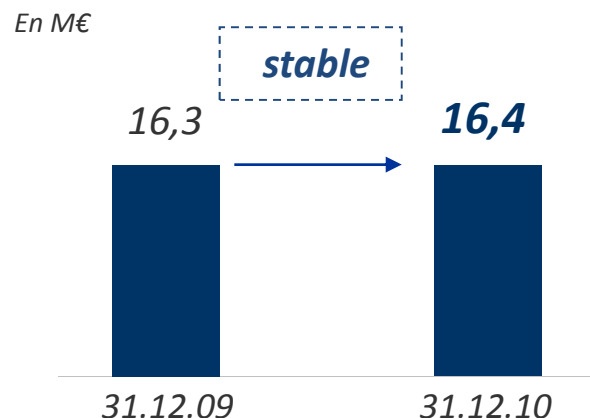
3. Éléments financiers

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



Stabilité du RBE

Résultat brut d'exploitation



- **Revenus locatifs stables**
- **Hausse des commissions : + 48 %** (grâce à la reprise de la collecte SCPI)
- **Frais généraux** : les rétrocessions aux apporteurs SCPI (0,85 M€ vs. 0,15 M€) expliquent l'essentiel de la hausse
- **Maintien du niveau du RBE malgré la baisse du taux d'occupation**

M€	31 déc. 2009	31 déc. 2010
Revenus locatifs	17,99	18,21
Commissions	2,79	4,14
Autres produits	0,45	0,13
Marge sur opérations de marchand de biens	0	0,21
Frais de personnel	1,74	2,16
Autres frais généraux	1,70	2,78
Autres charges	1,49	1,33
Résultat brut d'exploitation	16,31	16,42

1. Faits marquants

2. Activité

3. Résultats

4. Perspectives



Résultat net part du groupe

M€	31 déc. 2009	31 déc. 2010
Résultat brut d'exploitation	16,31	16,42
Résultat de cession des immeubles de placement	0	0
Variation nette de la juste valeur	(11,96)	(1,83)
Résultat opérationnel après écart de juste valeur	4,35	14,64
Résultat financier	(7,16)	(7,31)
Charges d'impôt	(0,61)	(0,92)
Quote part de résultat mis en équivalence (Vivapierre)	0,39	1,60
Résultat net part du Groupe	(3,03)	8,06
<i>RNPG par action ajustée et pondérée (en €)</i>	<i>(3,38)</i>	<i>8,6</i>

- **L'écart de juste valeur de -1,8 M€ (contre -12,0 M€) explique l'essentiel de la hausse du résultat net**
- **Coût de l'endettement financier stable en raison des couvertures à taux fixes et de l'intégration Interpierre**
- **Stabilité du résultat net avant impôt et écart de JV à 9,2 M€**

1. Faits marquants

2. Activité

3. Résultats

4. Perspectives



Bilan consolidé simplifié

ACTIF (en M€)	31.12.09	31.12.10	PASSIF (en M€)	31.12.09	31.12.10
Actifs non courants	188,0	178,0	Capitaux propres	68,6	79,6
<i>Dont immeubles de placements</i>	<i>169,0</i>	<i>162,6</i>	<i>Dont capital social</i>	<i>24,4</i>	<i>25,2</i>
<i>Dont fonds de commerce</i>	<i>4,9</i>	<i>4,3</i>			
Actifs courants	7,9	9,1	Total des dettes	148,7	139,9
<i>Stocks</i>	<i>0,7</i>	<i>0</i>	<i>Dont passif non courant</i>	<i>124,8</i>	<i>111,9</i>
<i>Clients</i>	<i>2,9</i>	<i>4,7</i>	<i>Dont emprunts bancaires</i>	<i>122,5</i>	<i>109,8</i>
<i>Autres</i>	<i>1,1</i>	<i>0</i>	<i>Dont impôts différés</i>	<i>1,9</i>	<i>1,7</i>
<i>Trésorerie et équivalents</i>	<i>3,0</i>	<i>4,1</i>	Dont passif courant	23,9	28,0
Actifs non courants destinés à la vente	21,5	35,4	<i>Dont emprunts bancaires</i>	<i>13,4</i>	<i>16,9</i>
TOTAL ACTIF*	217,4	222,7	TOTAL PASSIF*	217,4	222,7

■ Hausse des fonds propres liée :

- à l'augmentation de capital de 4,6 M€
- au résultat (+8,1 M€)
- faible impact des variations de valeurs sur instruments financiers
- rappel : distribution de dividende 2010 (-2,0 M€),

1. Faits marquants

2. Activité

3. Résultats

4. Perspectives



Endettement financier

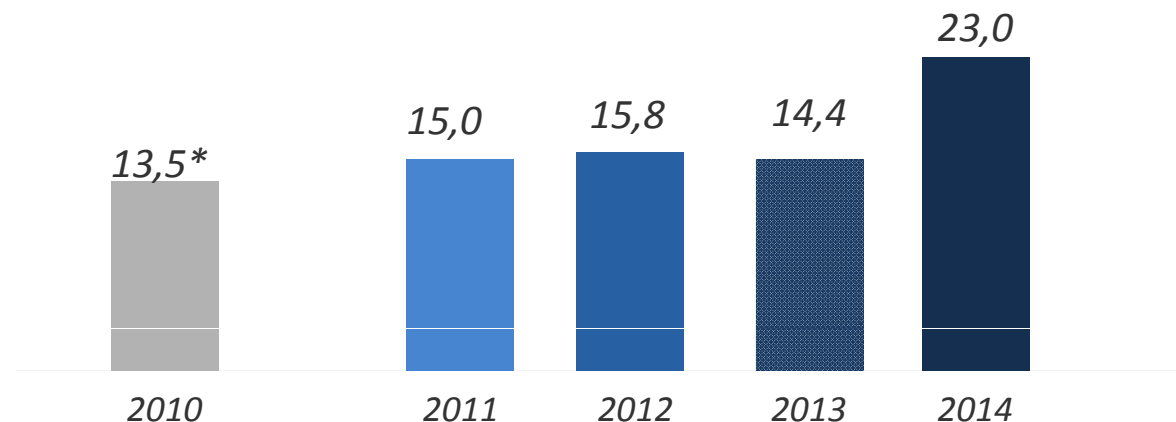
M€ ou %	31 décembre 2009
Nouveaux emprunts 2010	0,2
Capacité d'autofinancement 2010 après coût de l'endettement et avant impôts	10,8
Taux d'endettement financier net / actifs immobiliers	58 %
Selon calcul covenant Calyon	60 %
Taux variable non couvert	2 %

● Covenants consolidés :

- Seuls 3 emprunts Calyon concernés (12,7 M€) soumis à des ratios LTV et ICR consolidés (LTV maximum : 70%) , après le remboursement du crédit Parmentier (7,1 M€) en mars 2011

● LTV après vente Parmentier et Rivoli Roule : 53 %

Echéancier des emprunts (en M€)

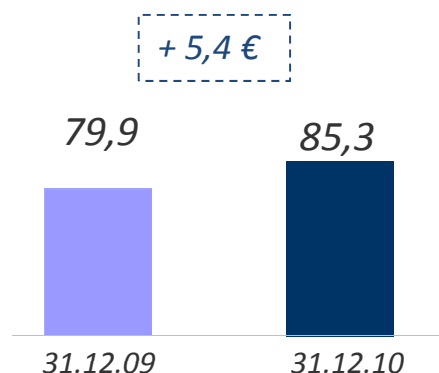


* Y c. remboursement ligne de crédit à court terme de Gentilly et Interpierre

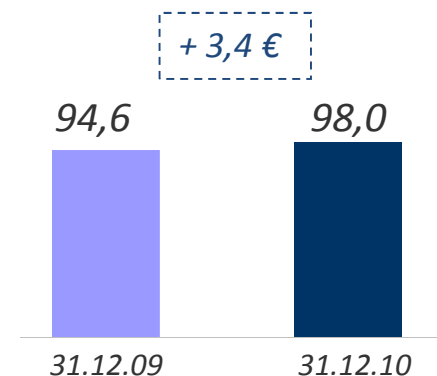
ANR de remplacement par action : 98 €

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

ANR de liquidation



ANR de remplacement



En k€	31.12.09	31.12.10
Nombre d'actions en fin de période (hors auto contrôle)	896.270	988.608
Actif net comptable	68 642	79 564
Marge latente sur marchand de biens	130	
Ajustement de valeur sur fonds de commerce SCPI/OPCI	1 176	3 366
Impôt différé sur fonds de commerce SCPI/OPCI	1 624	1 420
ANR liquidatif (retraité pour 2009)	71 572	84 350
Autres impôts diff. sur actifs et passifs non éligibles au régime SIIC	249	257
Droits de mutation	12 966	12 282
ANR de remplacement	84 787	96 889



1. Faits marquants

2. Activité

3. Résultats

4. Perspectives

● Proposition à l'Assemblée Générale du 11 mai 2011

- *d'un dividende de **3,0 euros par action**, contre 2,25 euros en 2009*
- *Le résultat social 2010 s'élève à + 1.862 K€ contre + 87 K€ en 2009*
- *Le niveau du résultat social s'explique notamment (outre les amortissements) :*
 - *par le financement en crédit-bail de nombreux nouveaux actifs dont les redevances s'élèvent à 3,4 M€ (dont 1,8 M€ au titre de l'amortissement du capital)*
 - *par les dépréciations d'immeubles liées aux justes valeurs (-2,7 M€), nettes de reprises (+ 1,0 M€)*



SOMMAIRE

4. Perspectives

1. Faits marquants

2. Activités

3. Résultats

4. Perspectives



Poursuite de la stratégie de croissance...

- **Développement du portefeuille d'actifs avec un effet de levier plus modéré**
 - *Les investissements indirects via des participations minoritaires dans les OPCI lancés par Paref Gestion seront privilégiés*
 - *Projet de promotion à Nanterre, suivi d'un apport à un OPCI en fonction des circonstances*
- **Poursuite de la politique d'arbitrage**
 - *à raison d'une à deux cessions par an d'actifs arrivés à maturité ou inadaptés*
- **Potentiel important de l'activité gestion de SCPI**
 - *capter le fort intérêt des épargnants pour la pierre papier*
 - *grâce à une gamme complète de SCPI (habitation, commerces, bureaux)*
 - **Produits à maturité** : Pierre 48 (logements) et Novapierre 1 (commerces)
 - **Nouveau produit** : SCPI Interpierre (bureaux et locaux d'activité) : l'apport de Paref a donné à cette SCPI la taille critique
- **Opportunités à court terme de création d'OPCI liées aux évolutions du régime SIIC 3**

1. Faits marquants

2. Activités

3. Résultats

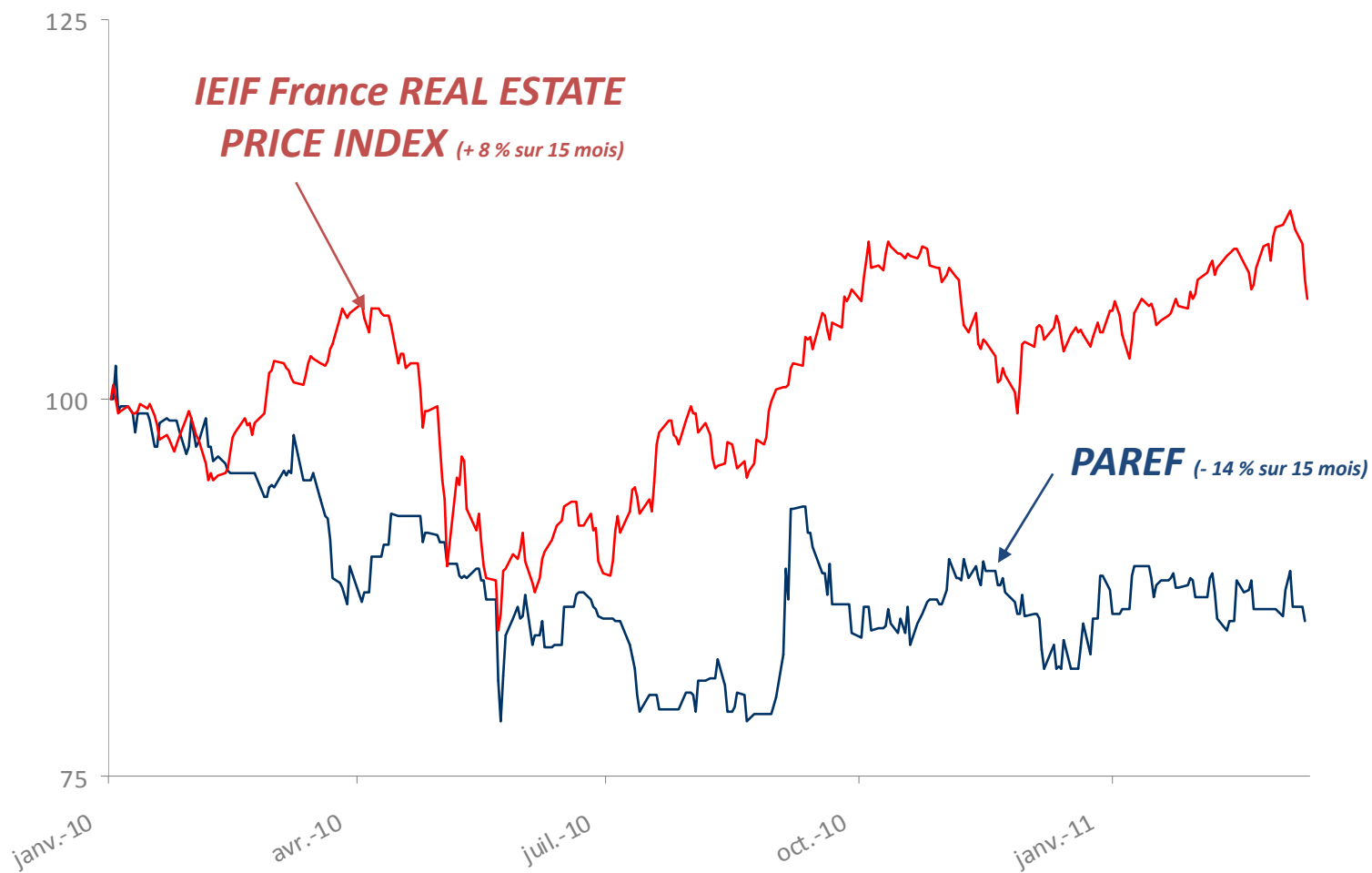
4. Perspectives

... grâce au renforcement des fonds propres

- **Les fonds de l'augmentation de capital et des arbitrages vont permettre de revenir à un niveau d'endettement conforme au marché**
- **Des augmentations de capital par apport en nature d'actifs seront également étudiées en fonction des opportunités**
 - *Un projet en cours d'étude*



L'action PAREF



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

Répartition du capital au 31/12/2010: 56 % : pacte d'actionnaires / 44 % : hors pacte

Source : Boursorama



Contacts et calendrier financier

Prochaines communications financières

- 5 mai 2011 : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2011
- 11 mai 2011 : Assemblée générale annuelle



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

