

RESULTATS ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2007

DES RESULTATS EN FORTE CROISSANCE

- *Résultat opérationnel après ajustement des valeurs : + 81 % à 13,1 M€*
 - *ANR par action ajustée en hausse de + 14,3 % sur un an*

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 19 mars 2008 sous la présidence de M. Hubert Lévy-Lambert, a arrêté les comptes annuels consolidés du groupe au 31 décembre 2007 et les a soumis au Conseil de surveillance.

Une progression de près de 150% du patrimoine propre

- Le groupe PAREF a accru sensiblement en 2007 ses investissements avec l'acquisition de 20 immeubles commerciaux d'une surface totale de 139 000m² ainsi que d'usufruits d'habitation et de parts de SCPI.
- Le montant total des actes authentiques signés en 2007 s'élève à 109 M€ hors droits, (contre 33 M€ en 2006). Au 31 décembre, la valeur de ces acquisitions excède leur prix d'achat hors droits de plus de 12 M€, montrant la maîtrise de PAREF dans la sélection des actifs et dans la négociation de leurs prix.
- Dans le cadre de sa politique d'arbitrage, PAREF a cédé au mois de mars 2007 les murs de son hôtel situé rue du Helder pour 4,85 M€ (expertisé pour 3,25 M€ fin 2005).
- La valeur d'expertise du patrimoine immobilier propre, hors droits et frais d'acquisition ressort à 196 M€ fin 2007 (dont 6 M€ de SCPI), en progression de + 141% par rapport à 2006 (81,2 M€). Ce portefeuille affiche un taux de rendement brut global de 8,6%.

Principaux éléments du compte de résultat en normes IFRS

En milliers d'euros	2007	2006
Revenus locatifs	9 287	4 758
Commissions de gestion & de souscription	4 096	4 073
Autres produits	1 156	16
Marge sur opérations de marchand de biens	435	200
Résultat brut d'exploitation	9 229	4 109
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	3 844	3 089
Résultat opérationnel après ajustement des valeurs	13 073	7 198
Coût de l'endettement financier	- 3 653	- 1 529
Autres produits et charges financières	888	1 294
Résultat net avant impôt	10 308	6 963
Charge d'impôt	- 882	2 167
Résultat net part du groupe	9 426	9 130

Une croissance forte sur l'ensemble des métiers du groupe

Revenus locatifs

- Les revenus locatifs (9,3 M€ contre 4,8 M€ en 2006) ont quasiment doublé sous l'effet combiné de l'accroissement du patrimoine de la société et de l'indexation des loyers.
- Le taux d'occupation s'élève à 87%, mais devrait rapidement remonter avec la vente de l'immeuble de Gentilly et le début de la location de l'immeuble de la Courneuve, ces 2 immeubles représentant 10 % des m² détenus par le groupe PAREF.

Commissions de gestion pour compte de tiers

- Les commissions générées par l'activité de PAREF GESTION (4,1 M€) ont peu progressé en 2007, la collecte ayant été volontairement stabilisée pour rester en harmonie avec l'offre de biens sur les marchés concernés.
- Les actifs gérés pour compte de tiers (SCPI et institutionnels) représentent 305 M€, en progression de + 20% par rapport à 2006 (255 M€).

Autres produits

- Le groupe a reçu une indemnité de 887 K€ dans le cadre d'un litige qui l'opposait au bénéficiaire d'une promesse de vente signée en mars 2005 sur un immeuble sis à Courbevoie.

Forte progression du résultat opérationnel après ajustement des valeurs

- Le résultat brut d'exploitation croît de 124 % à 9,2 M€ contre 4,1 en 2006.
- Le résultat opérationnel après ajustement des valeurs des immeubles de placement enregistre une croissance de 81 % à 13,1 M€ contre 7,2 M€ en 2006.

Résultat net avant impôt (+48 %)

- Le résultat net avant impôt progresse de + 48% à 10,3 M€ contre 7 M€.
- Le résultat net part du groupe consolidé s'établit à 9,4 M€ contre 9,1 M€ en 2006. La faible progression provient de l'impôt sur les sociétés, égal à 0,9 M€ en 2007 contre un produit d'impôt de 2,2 M€ en 2006 lié à l'option pour le statut SIIC. Le résultat net par action pondéré, ajusté et dilué s'élève à 10,75 €/action (contre 12,58€ en 2006)

Progression de l'ANR

En millions d'euros	Comptes consolidés IFRS	
	2007	2006
Total actif	223,5	105,1
Total dettes	141,5	50,6
Capitaux propres	82,0	54,5
ANR de remplacement (€/action existante en fin de période)	101,3	88,6

L'Actif Net Réévalué en valeur de remplacement (ANR) s'établit à 101,3 € par action au 31 décembre 2007 contre 88,6 à fin 2006, soit une croissance de 14,3 %.

Structure financière

- Les fonds propres consolidés du Groupe s'établissent à fin décembre 2007 à 82 M€, contre 54,5 M€ à la fin de 2006, la progression s'expliquant notamment par l'augmentation de capital de 19,8 M€, prime d'émission comprise, réalisée en mai 2007.
- Le ratio dette financière nette / valeurs des actifs hors droit (« LTV ») ressort à 66% à la fin de 2007, conformément aux objectifs. Cette dette est très sécurisée car plus de 96% est à taux fixe ou couvert par un cap ou un swap et les remboursements (6 M€ en 2008 et 7 M€ en 2009 et 2010) sont très inférieurs à la capacité d'autofinancement du groupe.

Dividende 2007 en hausse de + 8%

- Le Directoire proposera à l'Assemblée générale du 14 mai prochain, le versement d'un dividende de 3,25 € par action, contre 3 €/action en 2006. Ce dividende sera mis en paiement avant le 31 mai 2008.

Poursuite de la stratégie de croissance en 2008

Compte tenu de ses performances et de la qualité de la stratégie mise en œuvre, la direction du groupe PAREF est confiante quant à la poursuite d'un développement de ses activités d'investissements ainsi que de gestion pour compte de tiers.

En 2008, le groupe PAREF et ses équipes concentreront leurs efforts autour de 2 axes stratégiques majeurs :

- **Poursuivre avec prudence les investissements dans des actifs d'entreprise** situés en Région parisienne et en Province en profitant des opportunités que le marché ne manquera pas de créer.

Depuis le début de l'année 2008, le groupe a d'ores et déjà trois opérations d'investissements significatives réalisées ou en cours :

- L'acquisition pour 13,2 M€ d'un portefeuille de 3 immeubles d'activités dits « Cèdres ». Ces biens représentent une superficie totale de 22 000 m² et font ressortir un taux de rendement global de 9,3% ;
 - L'acquisition pour 6,2 m€ d'un portefeuille de 4 immeubles d'activités dits « Dimotrans » d'une superficie totale de 13 000 m² et dont le rendement global ressort à 9 %. Cet investissement concerne un portefeuille de 3 bâtiments logistiques en province et un bâtiment logistique en région parisienne ;
 - La signature d'un protocole relatif à l'acquisition de 8 villages vacances Belambra (ex VVF), pour un montant de 125 M€. Cette opération sera financée en crédit-bail et sera logée dans un OPCI, baptisé VIVAPIERRE, dont PAREF conservera environ 25 % du capital aux côtés de divers investisseurs.
- **Développer l'activité de gestion pour compte de tiers**, via les 3 SCPI existantes et le lancement d'OPCI dès le premier semestre 2008. A ce titre, PAREF GESTION a reçu l'agrément de SGP de l'AMF en février 2008.

Parallèlement, le groupe PAREF mènera une politique d'arbitrage visant à optimiser le portefeuille et financer en partie les prochaines opérations d'investissements. Plusieurs promesses de cessions sont à ce jour engagées pour un montant total de 18,8 M€, affichant une plus value de 4 M€.

Enfin, PAREF accentuera sa politique de rachat de titres sur le marché dans le cadre du programme de 5 M€ approuvé par la dernière assemblée générale et étudiera toutes les formules permettant d'accroître ses fonds propres dans de bonnes conditions nonobstant la décote dont PAREF souffre comme la plupart des foncières de la place.

Commentant les résultats, Hubert Lévy-Lambert, Président du Directoire, a déclaré : « L'année 2007 a été marquée par un fort développement sur nos métiers de foncière et de gestion pour compte de tiers. Ces performances, rendues possible grâce à notre savoir-faire et aux compétences des équipes et enregistrées dans un contexte de marché plus difficile sur la deuxième partie de l'année, montrent la pertinence de notre modèle. »

Avant d'ajouter, « Je suis convaincu que l'année 2008 devrait nous permettre de poursuivre notre stratégie de croissance en tirant profit des turbulences du marché et des avantages du statut SIIC. »

Prochaine information financière

14 mai 2008 : Assemblée générale annuelle

Semaine du 12 mai 2008 : Chiffre d'affaires du premier trimestre 2008

Semaine du 28 juillet 2008 : Chiffre d'affaires du deuxième trimestre 2008

A propos de PAREF

Le groupe PAREF se développe sur deux secteurs d'activités complémentaires :

- **Investissement commercial et résidentiel** : PAREF détient divers immeubles commerciaux en région parisienne et en province, ainsi que des immeubles d'habitation acquis en usufruit temporaire.
- **Gestion pour compte de tiers** : PAREF GESTION, filiale de PAREF agréée par l'AMF en tant que SGP, gère 3 SCPI et prévoit le lancement en 2008 de plusieurs OPCI à destination des particuliers et des institutionnels.

Au 31 décembre 2007, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de près de 200 millions d'euros et gère plus de 300 millions d'euros d'actifs pour compte de tiers.

**Les titres PAREF sont cotés sur Euronext Paris (compartiment C) depuis décembre 2005
Code ISIN : FR00110263202 - Code Mnémo : PAR**



Hubert LEVY-LAMBERT
Président du Directoire

Alain PERROLLAZ
Directeur Général

Tél. : 01 40 29 86 86

Citigate
Dewe Rogerson

Arnaud SALLA
Relations Analystes Investisseurs

Agnès VILLERET
Relations Presse financière

Tél. : 01 53 32 78 89 / 95

arnaud.salla@citigate.fr - agnes.villeret@citigate.fr

Plus d'informations sur le site internet www.paref.com