



## CHIFFRE D'AFFAIRES DU 1ER TRIMESTRE 2008 : + 77 %

La SIIC PAREF, société foncière spécialisée dans l'investissement immobilier et la gestion pour compte de tiers, annonce un chiffre d'affaires sur les 3 premiers mois de l'exercice de 5,9 M€, en augmentation de 77 % par rapport au 1er trimestre 2007.

Chiffre d'affaires	1er trim 2008	1er trim 2007	Variation %	Rappel 31 déc 2007
Loyers et charges récupérées	4 855	2 082	133,2%	11 984
dont habitation	750	560	33,9%	2 360
dont commercial	4 105	1 522	169,7%	9 624
Commissions de gestion	667	1 003	-33,5%	4 324
Total activités récurrentes	5 522	3 085	79,0%	16 308
Ventes marchand de biens	380	250	52,0%	980
<b>Chiffre d'affaires consolidé IFRS</b>	<b>5 902</b>	<b>3 335</b>	<b>77,0%</b>	<b>17 288</b>

La croissance très élevée des loyers, provenant surtout des immeubles commerciaux, résulte principalement de la forte augmentation du patrimoine de la société qui a procédé à de nombreuses acquisitions sur la période récente.

Le patrimoine immobilier de la société s'élève ainsi à fin mars à 214,8 M€ (incluant des titres de SCPI pour 5,5 M€). La valeur du patrimoine détenu par le Groupe est en progression de + 10% depuis le début de l'exercice et de + 165% depuis le 1er janvier 2007.

Les commissions de l'activité gestion pour compte de tiers s'élèvent à 0,7 M€ contre 1,0 M€. Les commissions de souscription sont à l'origine de cette baisse qui s'explique par un effet de base défavorable et des conditions de marché difficiles au 1er trimestre pour la collecte de capitaux.

Malgré cet élément, les activités récurrentes progressent au total de +79 %.

Hubert Levy-Lambert, président du Directoire, a déclaré : « *Ce trimestre illustre une fois encore la bonne performance d'ensemble enregistrée par le groupe PAREF. Ces éléments renforcent notre confiance dans la qualité et la solidité de notre modèle économique alliant investissement sécurisé et gestion pour compte de tiers* ».

**Des informations détaillées sur l'activité et la situation financière de la période sont présentées dans le rapport financier trimestriel annexé à ce communiqué.**

Prochaine communication financière

Semaine du 28 juillet 2008 : chiffre d'affaires semestriel

### 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 à Paris acquis en usufruit temporaire.
- **Gestion pour compte de tiers** : PAREF Gestion, filiale de PAREF agréée par l'AMF, gère 3 SCPI. Courant 2008, PAREF Gestion prévoit le lancement d'une offre d'OPCI à destination des particuliers et des institutionnels.

**Au 31 mars 2008, le Groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de près de 215 M€ et gère plus de 300 M€ d'actifs pour compte de tiers.**

**Les titres PAREF sont cotés sur le compartiment C d'Euronext Paris 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**

**Nicolas Castex**  
*Relations Analystes Investisseurs*

**Agnès VILLERET**  
*Relations Presse financière*

**Tél. : 01 53 32 78 89 / 95**  
**- [agnes.villeret@citigate.fr](mailto:agnes.villeret@citigate.fr)**

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

## Rapport trimestriel d'activité 1er trimestre 2008 (chiffres non audités)

Au cours du trimestre, PAREF a finalisé plusieurs investissements engagés en 2007 et mis l'accent sur le développement de la gestion pour compte de tiers : cette activité a été marquée par l'agrément par l'AMF de PAREF Gestion comme société de gestion de portefeuille, la préparation du lancement des OPCVI, le recrutement d'un nouveau directeur général chez PAREF GESTION et la réalisation d'une opération d'externalisation portant sur 8 villages de vacances Belambra VVF.

### 1 – Les actifs immobiliers et l'endettement du Groupe

#### 1.1 Valeur du patrimoine immobilier en hausse de + 10% depuis le 1er janvier

Le patrimoine immobilier de la société s'élevait à fin mars 2008 à 215 M€ contre 196 M€ à fin décembre 2007 et 81 M€ à fin décembre 2006. Ces chiffres comprennent les titres de SCPI détenus par le groupe (pour 5,8 M€ à fin mars) présentés au bilan IFRS en Actifs financiers.

PAREF a acquis au cours du trimestre 2 portefeuilles « Dimotrans » et « Les Cèdres » comprenant des biens à usage de bureaux et/ou locaux d'activités pour un prix total d'acquisition de 18,8 M€ hors droits égal à leur valeur d'expertise. Le détail des acquisitions est présenté ci-après :

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nature (1)	Locataire ou désignation	Surface ou nombre	Revenu K€/an (2)	Valeur estimée (3)	Rendement brut % (4)
77230	DAMMARTIN	Meuniers	janv-08	A	Dimotrans	4 811	250	2 900	8,6%
42000	SAINT-ETIENNE	Jean Huss	janv-08	A	Dimotrans	6 385	200	2 170	9,2%
74300	THYEZ	Marvays	janv-08	A	Dimotrans	579	35	420	8,4%
74960	MEYTHET	Morilles	janv-08	A	Dimotrans	1 567	74	710	10,4%
77185	LOGNES	Campanules	mars-08	BA	Elster Instromet.	5 571	358	4 050	8,8%
91520	EGLY	Meuniers	mars-08	BA	Sport 2000	4 985	222	2 500	8,9%
91070	BONDOUFLE	Pierre Josse	mars-08	BA	Supergroup Distribut.	9 493	530	6 100	8,7%
<b>Total</b>						<b>33 391</b>	<b>1 669</b>	<b>18 850</b>	<b>8,9%</b>

(1) A = activité, B = bureau, C = commerce, G = gestion, P = parkings, R = résidentiel, H = hôtel ou clinique, T = titres, U = usufruits, 48 = loi de 48

(2) Revenu brut annualisé au 31 mars 2008

(3) Expertise indépendante, hors droits et frais d'acquisition

(4) Revenu brut divisé par la valeur estimée.

Les biens acquis dans le cadre de l'externalisation de patrimoine de la société Dimotrans font l'objet d'un bail ferme de 9 ans.

En outre, un protocole d'accord a été signé le 7 février 2008 avec le groupe VVF en vue de l'acquisition de sociétés détenant, via des contrats de crédit-bail, 8 villages de vacances sis à Anglet (64), Gourette (64), Balaruc (34), Port d'Albret (40), Ile de Ré (17), Propriano (2A), les Ménuires (73) et Menton (06), d'une valeur totale de 125 M€. L'opération a été acquise par la SAS Vivapierre, dont PAREF a conservé 25 % du capital aux côtés du Crédit

Foncier (15%), de VVF (5%) et de divers investisseurs. Vivapierre a vocation à être transformée en OPC I RFA. Le dossier de cet OPC I, qui sera géré par Peref Gestion, est en cours d'instruction à l'AMF.

Une promesse a été signée le 26 février 2008 pour la vente de l'immeuble rue Danielle Casanova à Paris, pour le prix de 5,5 M€. La vente a été conclue en avril. Par ailleurs, une offre d'achat sur l'immeuble de Gentilly a été acceptée et devrait faire l'objet de la signature d'une promesse de vente prochainement pour un prix de 6,55 M€ avec une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire.

## **1.2 Endettement financier**

Les emprunts souscrits au cours du 1er trimestre 2008 concernent le financement des nouveaux investissements, à savoir le portefeuille Dimotrans (emprunt de 4,8 M€) et le portefeuille Les Cèdres (emprunt de 8,1 M€ et reprise d'un contrat de crédit-bail pour 1 M€).

L'endettement financier consolidé s'élève au 31 mars 2008 à 140,6M€, soit un ratio LTV de 65 % (en tenant compte des actifs immobiliers détenus sous forme de parts de SCPI).

Les emprunts bancaires du Groupe sont contractés soit à taux fixe, soit à taux variable plafonné. Au 31 mars 2008, 96% de l'encours de crédit est à taux fixe ou couvert par un cap ou un swap.

## **2. –Chiffre d'affaires cumulé au 31 mars en progression de 77 %**

Le chiffre d'affaires du trimestre s'élève à 5,9 M€, en hausse de 77 % par rapport à celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2007. Les loyers connaissent une forte hausse. Le chiffre d'affaires de l'activité de gestion pour compte de tiers, malgré la hausse régulière des commissions de gestion basée sur les encours, est en recul en raison de la baisse de la collecte liée à des conditions de marché peu favorables ce trimestre.

<b>Chiffre d'affaires (en K€)</b>	<b>1er trim 2008</b>	<b>1er trim 2007</b>	<b>Variation %</b>	<b>rappel 31 déc 2007</b>
<b>Loyers et charges récupérées</b>	<b>4 855</b>	<b>2 082</b>	<b>133,2%</b>	<b>11 984</b>
dont habitation	750	560	33,9%	2 360
dont commercial	4 105	1 522	169,7%	9 624
<b>Commissions de gestion</b>	<b>667</b>	<b>1 003</b>	<b>-33,5%</b>	<b>4 324</b>
<b>Total activités récurrentes</b>	<b>5 522</b>	<b>3 085</b>	<b>79,0%</b>	<b>16 308</b>
<b>Ventes marchand de biens</b>	<b>380</b>	<b>250</b>	<b>52,0%</b>	<b>980</b>
<b>Chiffre d'affaires consolidé IFRS</b>	<b>5 902</b>	<b>3 335</b>	<b>77,0%</b>	<b>17 288</b>

### **2.1 - Progression de 133 % des revenus locatifs**

Les *revenus locatifs* des 3 premiers mois s'élèvent à 4,9 M€, en progression de 133 % sur la période correspondante de 2007 (2,1M€). Cette augmentation est due à l'accroissement du patrimoine de la société, mais également à l'indexation des loyers qui ont bénéficié de la forte croissance de l'indice INSEE.

Le taux d'occupation financier reste stable à 87 % à fin mars. Les principaux biens vacants sont l'immeuble de Gentilly en cours de cession dans le cadre d'une opération de promotion, La Courneuve dont un des bâtiments a été reloué courant avril, Clichy qui vient d'être rénové et Fontenay-le Fleury, acquis fin 2007 dans le cadre d'un portefeuille.

### **2.2 Commissions de gestion pour compte de tiers**

Les commissions reçues s'élèvent à 0,7 M€ contre 1,0 M€ pour la même période de l'an dernier. Les commissions de souscription des SCPI sont en baisse en raison de conditions de marché difficiles au 1<sup>er</sup> trimestre pour la collecte de capitaux et d'un effet de base défavorable due aux fortes souscriptions du 1<sup>er</sup> trimestre 2007.

Globalement, les actifs gérés par Peref Gestion s'élèvent à 521 M€ (contre 495 M€ au 31 décembre 2007). La capitalisation des SCPI Pierre 48 (230 M€ au 31 mars), Novapierre (50 M€) et Interpierre (6 M€) progresse globalement de 2,3 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier.

Les actifs gérés par Peref Gestion au 31 mars 2008 (incluant ceux gérés pour le compte du Groupe) s'analysent comme suit :

Capitaux gérés	31/03/2008		31/12/2007		Variation	
	m2	K€	m2	K€	m2	K€
<b>Groupe Paref</b>	<b>233 079</b>	<b>209 030</b>	<b>199 687</b>	<b>190 180</b>	<b>16,7%</b>	<b>9,9%</b>
Interpierre	13 288	5 642	13 518	5 023	-1,7%	12,3%
Novapierre 1	20 731	50 191	20 251	48 159	2,4%	4,2%
Pierre 48	49 769	229 696	49 837	225 900	-0,1%	1,7%
<b>Total SCPI (1)</b>	<b>83 788</b>	<b>285 529</b>	<b>83 606</b>	<b>279 082</b>	<b>0,2%</b>	<b>2,3%</b>
<b>Tiers</b>	<b>13 524</b>	<b>26 292</b>	<b>13 524</b>	<b>26 292</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Usufruits comptés 2 fois (2)	-16 661		-16 661			
<b>Total général</b>	<b>313 730</b>	<b>520 851</b>	<b>280 156</b>	<b>495 554</b>	<b>12,0%</b>	<b>5,1%</b>

(1) capitalisation au 31 mars calculée au prix d'émission des parts à cette date

(2) surfaces décomptées à la fois par Pierre 48 (nu- propriétaire) et Paref ou un tiers géré (usufruitier).

### 3 – Poursuite du développement

Compte tenu des difficultés pour lever des fonds propres en Bourse actuellement à des conditions raisonnables, le Groupe met l'accent sur le développement des opérations de gestion pour compte de tiers avec participation de Paref, à l'image de l'opération Vivapierre dans laquelle Paref a pris 25 % au côtés de divers institutionnels. Des acquisitions de portefeuille d'immeubles par le biais d'apport d'actifs sont également envisagées.

Paref Gestion, filiale à 100 % de Paref, qui vient d'obtenir son agrément en qualité de société de gestion de portefeuille, envisage de lancer des OPCI, notamment à règles de fonctionnement allégées, à destination des institutionnels, dans le courant 2008. Le dossier Vivapierre est en cours d'instruction à l'AMF.