

RESULTATS ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2008

- **Résultat net part du groupe : + 1,3 M€**
- **Impact des écarts de juste valeur : - 4,3 M€**
- **ANR de remplacement par action : 100,6 €**
- **Progression des actifs gérés grâce au lancement d'OPCI : + 33 %**
- **Dividende : 2 €/action**

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 19 mars 2009 sous la présidence de M. Hubert Lévy-Lambert, a arrêté les comptes annuels et consolidés du groupe au 31 décembre 2008 et les a soumis au Conseil de surveillance.

**Patrimoine : croissance modérée et poursuite des arbitrages**

▪ **Acquisitions**

Le groupe PAREF a limité en 2008 ses investissements à un total de 25,7 M€, dont l'acquisition de deux portefeuilles de bureaux et entrepôts (sous promesse au 31 décembre 2007) et une prise de participation de 27 % dans l'OPCI Vivapierre aux côtés du Crédit Foncier (15%), de VVF (5%) et de divers investisseurs :

- Acquisition de 7 actifs situés à Paris et en Région parisienne pour un montant de 18,8 M€, financés par des emprunts pour 12,8 M€ et la reprise d'un contrat de crédit bail pour 1 M€
- Investissement de 6,9 M€ dans l'OPCI Vivapierre, géré par PAREF Gestion, qui détient, via ses filiales, des contrats de crédit-bail portant sur 7 villages de vacances exploités par Belambra VVF.

▪ **Cession**

Le groupe PAREF a cédé un actif rue Danielle Casanova à Paris pour 5,5 M€ dégageant une plus value de 1,2 M€ dans les comptes consolidés.

▪ **Patrimoine**

Fin 2008, la valeur du patrimoine immobilier propre, hors droits et frais d'acquisition ressort à 213 M€ (dont 6 M€ de SCPI et 6 M€ d'OPCI), en progression de + 8,5% par rapport à 2007 (196 M€).

Ce portefeuille affiche un taux de rendement brut global (hors SCPI et OPC) de 9,3 % contre 8,6% à fin 2007. La valeur d'expertise des actifs (hors usufruits d'habitation) acquis avant 2008 enregistre une baisse de valeur globale de 1,6 M€. La hausse de valeur de 2 immeubles (Parmentier, La Courneuve), soit + 5,4 M€ compense une baisse moyenne de 4,4 % sur les autres actifs.

**Activité : forte hausse des loyers et progression des actifs gérés**

- **Revenus locatifs** : 15,4 M€ en croissance de 66 %, sous l'effet de la hausse du patrimoine et de l'indexation des loyers. Progression du taux d'occupation de 6 points à 93%. A périmètre constant, les loyers des immeubles commerciaux (hors usufruits) progressent de 8,2 %.
- **Création de VIVAPIERRE**, un premier OPC de loisirs et tourisme (agréé en juillet) et préparation du lancement de Polypierre (agréé en novembre).
- **Gestion pour compte de tiers (hors PAREF)** : 407 M€ en progression de + 33 % sur un an.
- **Commissions** : 2,9 M€ contre 4,1 M€ un an plus tôt, sous l'effet de la baisse des souscriptions de SCPI. Les commissions de gestion continuent de croître sous l'effet de la hausse des actifs gérés.

## Principaux éléments du compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	2008	2007
Revenus locatifs	15 426	9 287
Commissions de gestion & de souscription	2 943	4 096
Autres produits	149	1 156
Marge sur opérations de marchand de biens	158	435
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>12 888</b>	<b>9 229</b>
Résultat de cession des immeubles	1 212	
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	-4 301	3 844
<b>Résultat opérationnel après ajustement des valeurs</b>	<b>9 799</b>	<b>13 073</b>
Coût de l'endettement financier	- 8 385	- 3 653
Autres produits et charges financières	1 024	888
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>2 438</b>	<b>10 308</b>
Charge d'impôt	- 83	- 882
Quote part de résultat des sociétés mise en équivalence (Vivapierre)	-1 065	
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>1 290</b>	<b>9 426</b>

- Le résultat brut d'exploitation ressort en forte progression de + 40% et s'établit à 12,9 M€ contre 9,2 M€ en 2007.
- La variation de juste valeur des immeubles de placement, émanant de la comparaison des valeurs d'expertise du patrimoine à fin 2007 et 2008, s'élève à - 4,30 M€ et s'analyse comme suit :
  - Baisse de valeur sur le patrimoine détenu avant le 31.12.2008 : 1,6 M€
  - Baisse de valeur au titre des acquisitions (frais compris) réalisées en 2008 : 1,4 M€
  - Et variation au titre de l'amortissement des usufruits d'habitation : 1,25 M€
- Le résultat net avant impôt est en baisse à 2,4 M€ contre 10,3 M€. Toutefois, après retraitement des écarts de juste valeur, ce résultat montre une relative stabilité : 6,7 M€ contre 6,5 M€.
- Le résultat net consolidé part du groupe s'établit à 1,3 M€ contre 9,4 M€ en 2007, après résultat des sociétés mises en équivalence.

## ANR

En millions d'euros	Comptes consolidés IFRS	
	2008	2007
Total actif	231,8	223,5
Total dettes	157,5	141,5
Capitaux propres	74,0	82,0
<b>ANR de remplacement (€/action existante en fin de période*)</b>	<b>100,6</b>	<b>101,6</b>

\* hors autocontrôle

- L'Actif Net Réévalué en valeur de remplacement (ANR) s'établit à 100,6 € par action au 31 décembre 2008 contre 101,6 à fin 2007, soit une baisse de 1,0% seulement.

## Structure financière

- Les fonds propres consolidés du Groupe s'établissent à fin décembre 2008 à 74 M€, contre 82 M€ à la fin de 2007, la diminution s'expliquant notamment par les rachats d'actions (67.061 actions achetées en 2008 pour 4 M€) et les variations de réserves de juste valeur.
- Le ratio dette financière nette / valeurs des actifs hors droit (« LTV ») ressort à 66,5% à la fin de 2008, conformément aux objectifs. Cette dette est en quasi totalité à taux fixe ou couverte par un cap ou un swap. Les remboursements (9,4 M€ en 2009 et 10,8 M€ en 2010, contre 8,2 M€ en 2008) sont couverts par la capacité d'autofinancement du groupe et le programme d'arbitrage en cours (soit au minimum, une cession/an).

## Dividende 2008

- Le Directoire proposera à l'Assemblée générale du 13 mai prochain, le versement d'un dividende de 2,0 € par action, contre 3,25 € par action en 2007. Ce dividende sera mis en paiement avant le 31 mai 2009.

## Poursuite d'une stratégie prudente en 2009

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 2009, le groupe PAREF et ses équipes concentreront leurs efforts autour de 3 axes stratégiques majeurs :

- **Poursuite avec prudence des investissements dans des actifs d'entreprise** situés en Région parisienne et en Province, **en privilégiant les apports d'immeubles ou de sociétés** et en profitant des opportunités que le marché ne manquera pas de créer.
- **Accélération du développement de l'activité de gestion pour compte de tiers, via le lancement d'OPCI.**
  - **Lancement de POLYPIERRE** : une SPICAV à règles de fonctionnement allégées, destinée aux investisseurs qualifiés. A vocation opportuniste, elle cherchera à tirer profit de la situation actuelle des marchés et investira aussi bien sur l'immobilier physique que sur les foncières cotées, en fonction des circonstances.
  - **Nombreux autres projets en cours** : des OPCIs dédiés sont à l'étude pour 2009, ainsi que des projets d'OPCI thématiques.
- **Parallèlement, le groupe PAREF mènera une politique d'arbitrages** visant à optimiser son portefeuille et financer en partie les prochaines opérations d'investissements. Plusieurs cessions sont à ce jour programmées (Parmentier, Gentilly, etc.)

Commentant les résultats, Hubert Lévy-Lambert, Président du Directoire, a déclaré : « *Dans un contexte de crise financière, PAREF a concentré cette année ses efforts sur la gestion du portefeuille d'actifs détenus et sur l'accélération des développements en gestion pour compte de tiers, avec le lancement de deux OPCIs. Notre positionnement sur deux secteurs d'activité complémentaires et ses atouts confirmés en 2008, nous permettent d'être raisonnablement confiants pour l'exercice 2009* ».

\*\*\*

### Prochaines informations financières

28 avril 2009 : Publication du document de référence  
Semaine du 4 mai 2009 : Chiffre d'affaires du premier trimestre 2009  
13 mai 2009 : Assemblée générale annuelle

## 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 et un OPCIs.

*Au 31 décembre 2008, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de plus de 200 M€ et gère plus de 400 M€ 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

Agnès VILLERET  
Relations Analystes Investisseurs

Lucie LARGUIER  
Relations Presse financière

Tél. : 01 53 32 78 89 / 95  
agnes.villeret@citigate.fr / lucie.larguier@citigate.fr

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