

RESULTATS ANNUELS 2009

- **Fortes croissances du RBE : 16,3 M€ (+ 27%) et du Cash flow opérationnel : 11,1 M€ (+ 63 %)**
- **Très légère baisse de l'ANR : remplacement 94,6 € (- 6 %) / liquidation : 78 € (- 6 %)**
- **Progression du dividende : 2,25 €/action (+ 12,5 %)**

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 24 mars 2010 sous la présidence de M. Hubert Lévy-Lambert, a arrêté les comptes annuels et consolidés du groupe au 31 décembre 2009 et les a soumis au Conseil de surveillance. Les procédures d'audit sur les comptes ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après vérification de la concordance avec les comptes consolidés des informations données dans le rapport de gestion et dans le document de référence.

PATRIMOINE

- **Patrimoine en propre** : Le patrimoine expertisé de PAREF s'élève à 203 M€ au 31 décembre 2009, contre 213 M€ fin 2008 (206 M€ fin juin 2009).
- Aucune acquisition ou cession n'a été réalisée sur l'exercice, à l'exception de la construction d'un immeuble de bureaux et d'activité de 2.680 m² à Vitry sur Seine (l'immeuble est loué à La Poste par bail ferme de 6 ans et a été livré en janvier 2010).
- La baisse de valeur du patrimoine, basée sur les expertises de fin d'année, est de - 6 % à périmètre comparable par rapport à fin 2008 (- 2,5 % par rapport au 30 juin 2009).
- **Rendement du patrimoine** : 9,7 % de rendement brut global (10 % sur les actifs immobiliers hors SCPI/OPCI).
- **Taux d'occupation : 95 % à fin 2009, contre 93 % fin 2008.** Les locataires de La Houssaye et de Créteil ont donné congé avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, ce qui a pour conséquence une baisse de 6 % du taux d'occupation à cette date. Une commercialisation active de ces immeubles est en cours.

ACTIVITE

- **Revenus locatifs : 18,0 M€ contre 15,4 M€ en 2008, en croissance de + 17 %, sous l'effet des relocations (notamment La Courneuve, Gentilly et Clichy) et de l'indexation des loyers.**
- **Lancement de NAOS**, un troisième OPCI, réservé aux investisseurs qualifiés et spécialisé dans les centres commerciaux (premier investissement réalisé en août, autres investissements en cours d'étude).
- **Gestion pour compte de tiers** (hors PAREF) : 431 M€ d'actifs gérés, en progression de 6 % sur un an
- **Commissions** : 3 M€ contre 2,9 M€ en 2008. La baisse des souscriptions de SCPI a été compensée par les commissions sur OPCI et une commission de surperformance (0,2 M€) au titre d'actifs gérés antérieurement pour Westbrook, comptabilisée en autres produits. Les commissions de gestion continuent de croître sous l'effet de la hausse des actifs gérés sur la période.

RESULTATS

Principaux éléments du compte de résultat en normes IFRS

En millions d'euros	31.12.09	31.12.08
Revenus locatifs	17,99	15,43
Commissions de gestion & de souscription	2,79	2,94
Autres produits	0,45	0,15
Marge sur opérations de marchand de biens	0,00	0,16
Résultat brut d'exploitation	16,30	12,89
Résultat de cession d'immeubles de placement	0	1,21
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	(11,96)	(4,30)
Résultat net avant impôt	(2,81)	2,44
Résultat net part du groupe	(3,03)	1,29
<i>En € par action, ajusté, pondéré et dilué</i>	-3,38	1,41

- **Résultat brut d'exploitation** : 16,3 M€ contre 12,9 M€ en 2008, soit + 27 %. Cette forte progression s'explique par l'effet conjugué de l'augmentation du taux d'occupation du patrimoine (et donc des revenus locatifs qui progressent de 17 %) et d'une action volontariste sur les frais généraux, en baisse de 23 %.
- **Cash flow opérationnel avant impôt** : il progresse de 63 % à 11,1 M€ sous l'effet notamment de la hausse des revenus locatifs et de la baisse du coût de l'endettement financier (- 0,6 M€) qui reste toutefois limitée, l'encours de crédits étant en presque totalité couvert à taux fixe.
- **Variation de juste valeur** : - 12,0 M€ contre - 4,3 M€ en 2008, soit une variation de - 7,7 M€, dont 6,7 M€ liés à la baisse de valeur des immeubles en pleine propriété et 1,0 M€ au titre de l'amortissement des usufruits d'habitation.
- **Résultat net avant impôt** : - 2,8 M€, contre + 2,4 M€ en 2008. Le **résultat net avant impôt et variation de juste valeur** ressort à 9,2 M€ contre 6,7 M€ en 2008, soit une progression de + 37 %.
- **Résultat net part du groupe** : - 3,0 M€ (contre + 1,3 M€ en 2008), soit un résultat net par action ajusté, pondéré et dilué de - 3,38 €/action.

Comptes consolidés IFRS

En millions d'euros	30.12.09	31.12.08
Total actif*	217,4	228,3
Total dettes*	148,7	154,0
Capitaux propres	68,6	74,3
ANR de remplacement / action <i>(€/action existante en fin de période hors autocontrôle)</i>	94,6	100,9

* Chiffres 2008 retraités (reclassement des loyers facturés d'avance).

ACTIF NET REEVALUE

- **ANR de liquidation par action** : 78,0 € par action contre 83,3 € fin 2008, en baisse de 6 %.
- **ANR de remplacement par action** : 94,6 € par action contre 100,9 € fin 2008, en baisse de 6 % par rapport au 31 décembre 2008 (et de 1 % par rapport au 30 juin 2009).

STRUCTURE FINANCIERE

- **Fonds propres consolidés** : 68 M€ contre 74 M€ à fin décembre 2008.
La baisse, qui s'explique principalement par l'écart de juste valeur sur les immeubles et les instruments financiers de couverture, est partiellement compensée par l'augmentation du résultat opérationnel.
- **Endettement financier consolidé** : 136 M€ en diminution de 5,7 M€ sur un an.
- **Taux d'endettement financier sur actifs immobiliers** : 66% à fin 2009, taux conforme aux covenants bancaires du groupe.
- **95 % des emprunts bancaires sont à taux fixe ou couverts par un swap.**

PERSPECTIVES

Le Groupe PAREF poursuivra dans les mois à venir sa stratégie de croissance qui repose sur :

- **Le développement sélectif et prudent de son portefeuille d'actifs** par apport et par investissement indirect via des participations minoritaires dans les OPCI lancés par PAREF Gestion, en fonction des opportunités qui se présenteront ;
- **La poursuite de la politique d'arbitrage à raison d'une à deux cessions par an d'actifs arrivés à maturité ;**
- **Une action commerciale vigoureuse dans l'activité gestion de SCPI**, avec la relance de la collecte de Pierre 48 (logements) et Novapierre 1 (commerces) et **la réalisation prévue en mai d'un projet d'apport par PAREF de 8 immeubles à la SCPI Interpierre** (bureaux et locaux d'activité) destiné à donner à cette SCPI la taille critique requise pour qu'elle puisse poursuivre un développement autonome ;
- **Le développement accéléré de la gestion d'OPCI**, avec le projet de création de nouveaux OPCI institutionnels, dédiés ou thématiques, à la suite de Vivapierre, Polypierre et Naos ;
- **Le renforcement des synergies existantes entre les deux métiers, investissement et gestion pour compte de tiers.**

Dans le cadre de ce développement, la société envisage une émission d'actions ou de titres donnant accès au capital, d'environ 15 M€, qui sera soumise à l'approbation de l'assemblée du 19 mai.

Le rapport financier 2009 sera mis en ligne sur le site de PAREF le 29 avril

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 3 OPCI.

Au 31 décembre 2009, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de plus de 200 M€ et gère 430 M€ d'actifs pour compte de tiers.

NYSE Euronext Paris - Compartiment C
ISIN : FR00110263202 - Mnémo : PAR



Hubert LEVY-LAMBERT
Président du Directoire

Alain PERROLLAZ
Directeur Général

Tél. : 01 40 29 86 86

Contacts

Citigate
Dewe Rogerson

Agnès VILLERET
Relations Investisseurs
agnes.villeret@citigate.fr

Lucie LARGUIER
Relations Presse
lucie.larguier@citigate.fr

Tél. : 01 53 32 78 89 / 95

Prochaines communications financières

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre : 6 mai 2010
Assemblée générale annuelle : 19 mai 2010

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