

RESULTATS ANNUELS 2010

- **Forte croissance du résultat net à 8,1 M€**
- **Poursuite du désendettement : LTV de 58 % à fin décembre (53 % après les ventes en cours)**
- **Hausse de l'ANR : remplacement 98 € (+3 %) / liquidation : 85 € (+9 %)**
- **Progression du dividende : 3 €/action (+33 %)**
- **Forte reprise de la collecte SCPI et progression des actifs gérés (+9 %)**

Le Directoire de PAREF, qui s'est tenu le 17 mars 2011 sous la présidence de M. Hubert Lévy-Lambert, a arrêté les comptes annuels et consolidés du groupe au 31 décembre 2010 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 207 M€ au 31 décembre 2010, contre 203 M€ fin 2009. Les chiffres du 31 décembre 2010 intègrent le patrimoine de la SCPI Interpierre, qui est consolidée par intégration globale sur l'exercice 2010.
- **Apport à la SCPI Interpierre** : pour accélérer le développement de la SCPI Interpierre, PAREF a réalisé au 1^{er} juillet 2010 un apport de 8 immeubles représentant une valeur de 27,4 M€ et des loyers annuels de 3,0 M€. Au 31 décembre, PAREF détient après cet apport 78 % du capital de la SCPI, ce qui conduit à l'intégrer globalement dans les comptes consolidés. En conséquence, les 6 immeubles que détenait déjà la SCPI avant l'opération entrent dans le périmètre du Groupe ; ils représentent une valeur estimée de 7,9 M€ et un loyer annuel de 0,8 M€.
- **Acquisitions/ cessions** : au cours de l'exercice, la société a livré un immeuble de bureaux et d'activité de 2.680 m² à Vitry sur Seine loué à La Poste par bail ferme de 6 ans et cédé un immeuble à Lisieux pour 0,9 M€. La société a également signé en 2010 trois promesses de vente portant sur les immeubles de Parmentier, Roule-Rivoli et Fontenay. Le produit total des ventes représentera 31 M€ (dont 27 M€ ferme), dégageant des liquidités nettes après remboursement des crédits de 12,8 M€. La vente de Parmentier a été réitérée début mars 2011.
- **La valeur du patrimoine**, basée sur les expertises de fin d'année, est stable à périmètre comparable par rapport à fin 2009, mais en hausse de + 0,5 % par rapport au 30 juin 2010.
- **Rendement du patrimoine** : 9,4 % de rendement brut global (9,7 % sur les actifs immobiliers hors SCPI/OPCI).
- **Taux d'occupation** : 90 % à fin 2010, contre 95 % en 2009, mais en légère hausse depuis le 1^{er} janvier 2010 où le taux s'établissait à 89 %. Les principales vacances concernent La Houssaye et Créteil ainsi que Fontenay, qui est sous promesse de vente.

ACTIVITE

- **Revenus locatifs : 18,2 M€ contre 18,0 M€ en 2009** : l'impact de la baisse du taux d'occupation est compensée par l'intégration d'Interpierre.
- **Forte reprise de la collecte des SCPI**, notamment de Novapierre (murs de magasins), grâce à une action commerciale renforcée sur un marché de l'épargne très demandeur de pierre papier.
- **Gestion pour compte de tiers** (SCPI, OPCI et divers) : 468 M€ d'actifs gérés, en progression de 9 % sur un an.
- **Commissions** : 4,1 M€ contre 2,8 M€ en 2009, en hausse de 48 %. La hausse importante des commissions de souscriptions de SCPI vient s'ajouter à celle des commissions de gestion sur SCPI et OPCI, qui continuent de croître sous l'effet de l'augmentation des actifs gérés sur la période.

RESULTATS

Principaux éléments du compte de résultat en normes IFRS

En millions d'euros	31.12.10	31.12.09
Revenus locatifs	18,21	17,99
Commissions de gestion & de souscription	4,14	2,79
Autres produits	0,13	0,45
Marge sur opérations de marchand de biens	0,21	0,00
Résultat brut d'exploitation	16,42	16,30
Résultat de cession d'immeubles de placement	0	0
Variation nette de juste valeur des immeubles de placement	(1,83)	(11,96)
Résultat net avant impôt	7,34	(2,81)
Résultat net part du groupe	8,06	(3,03)
<i>En € par action, ajusté, pondéré et dilué</i>	8,60	-3,38

- **Résultat brut d'exploitation** : 16,4 M€ contre 16,3 M€ en 2009, soit + 1 %. L'impact de la baisse du taux d'occupation du patrimoine est compensé par la hausse des commissions de l'activité de gestion pour compte de tiers.
- **Variation de juste valeur** : - 1,8 M€ (contre - 12,0 M€ en 2009), dont 1,4 M€ au titre de l'amortissement des usufruits d'habitation. Les valeurs d'expertise des autres immeubles (hors usufruits) sont globalement stables par rapport à l'an dernier. La baisse des valeurs des immeubles de placement est faible et elle est compensée par la hausse de la valorisation des biens destinés à la vente compte tenu des promesses de vente signées.
- **Résultat net avant impôt** : +7,3 M€, contre - 2,8 M€ en 2008. Le **résultat net avant impôt et variation de juste valeur**, incluant les sociétés mises en équivalence (OPCI Vivapierre) ressort à 10,8 M€ contre 9,5 M€ en 2009, soit une progression de + 14 %.
- **Résultat net part du groupe** : +8,1 M€ (contre - 3,0 M€ en 2009), soit un résultat net par action ajusté, pondéré et dilué de + 8,6 €/action.

Comptes consolidés IFRS

En millions d'euros	30.12.10	30.12.09
Total actif*	222,7	217,4
Total dettes*	139,9	148,7
Capitaux propres	79,6	68,6
ANR de remplacement / action <i>(€/action existante en fin de période hors autocontrôle)</i>	98,0	94,6

ACTIF NET REEVALUE

- **ANR de liquidation par action : 85,3 €** par action contre 79,9 € fin 2009 (chiffre retraité), en hausse de 6,8 %.
- **ANR de remplacement par action : 98,0 €** par action contre 94,6 € fin 2009, en hausse de 3,6 % par rapport au 31 décembre 2009.

STRUCTURE FINANCIERE

- **Fonds propres consolidés : 79 M€**, contre 68 M€ à fin décembre 2009.
La société a procédé en octobre à une augmentation de capital de 4,6 M€, soit 10 % du capital, sous forme de placement privé. La hausse des fonds propres s'explique par cette augmentation de capital et le résultat de 8,1 M€, sous déduction du versement du dividende 2010 de 2,0 M€.
- **Endettement financier consolidé : 127 M€** en diminution de 9,2 M€ sur un an (baisse de 13,5 M€ à périmètre comparable) .
- **Taux d'endettement financier sur actifs immobiliers : 58%** à fin 2010, en réduction de 8 points par rapport à 2009. La vente de Parmentier et de Rivoli-Roule permettra, toutes choses égales par ailleurs, de réduire ce taux à 53 %.
- **98 % des emprunts bancaires sont à taux fixe ou couverts par un swap.**

DIVIDENDE

Le directoire proposera à l'assemblée Générale du 11 mai prochain le versement d'un dividende de 3,0 € par action contre 2,25 € au titre de l'exercice 2009.

PERSPECTIVES

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

- **Le développement de son portefeuille d'actifs avec un effet de levier modéré**, principalement 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 ou inadaptés;
- **Le développement du potentiel important de l'activité gestion de SCPI** avec une équipe commerciale renforcée et une gamme complète de SCPI en habitation (Pierre 48), commerces (Novapierre 1) et bureaux (Interpierre, redimensionnée grâce aux apports de PAREF), qui permettra de capter le fort intérêt des épargnants pour la pierre papier.
- **Le développement de nouveaux OPCI institutionnels**, dédiés ou thématiques, à la suite de Vivapierre, Polypierre et Naos,
- **La poursuite de la politique de renforcement des fonds propres**, notamment par des augmentations de capital par apport en nature selon les opportunités qui se présenteront.

[Le rapport financier 2010 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 2010, le groupe PAREF détient un patrimoine immobilier de plus de 200 M€ et gère 470 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 : 5 mai 2011
Assemblée générale annuelle : 11 mai 2011**

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