

P A R E F

VOTRE CAPITAL PIERRE

Présentation des résultats annuels 2006

Jeudi 22 mars 2007



PAREF, une foncière originale

- **Dès sa création en 1997, le Groupe s'est positionné sur 2 activités complémentaires et stratégiques :**
 - ✓ **L'investissement pour compte propre :**
 - ✓ PAREF est propriétaire d'immeubles à Paris et en région parisienne (bureaux, locaux d'activités, murs d'hôtels et de cliniques)
 - ✓ PAREF détient des immeubles d'habitation acquis en usufruit temporaire.
 - ✓ **La gestion pour compte de tiers :**
 - ✓ PAREF Gestion (ex-Sopargem) gère 3 SCPI
 - ✓ PAREF Gestion intervient en tant qu' «asset manager».
- **Un modèle économique associant investissement et gestion ...**
- **...Avec des revenus sécurisés en cas de retournement du marché**

Chiffres clés 2006

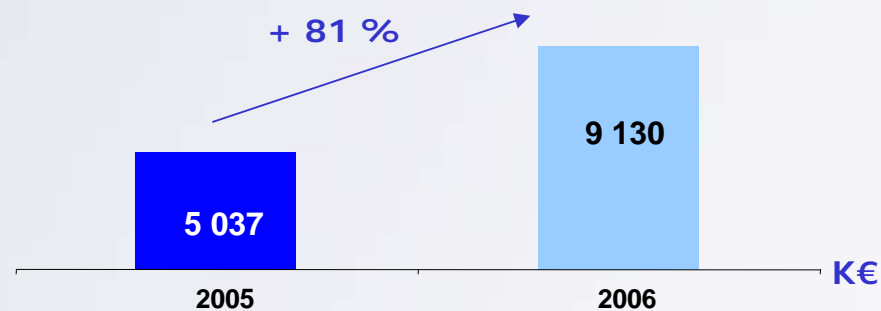
- **Plus de 100 M€ engagés en 2006**
 - Actifs immobiliers détenus par le Groupe : + 63 %
 - Valeur liquidative du patrimoine détenu : + 67 % à 81 M€ fin 2006

- **Une progression forte du patrimoine des 3 SCPI**
 - + 19 % en surface
 - + 45 % en valeur

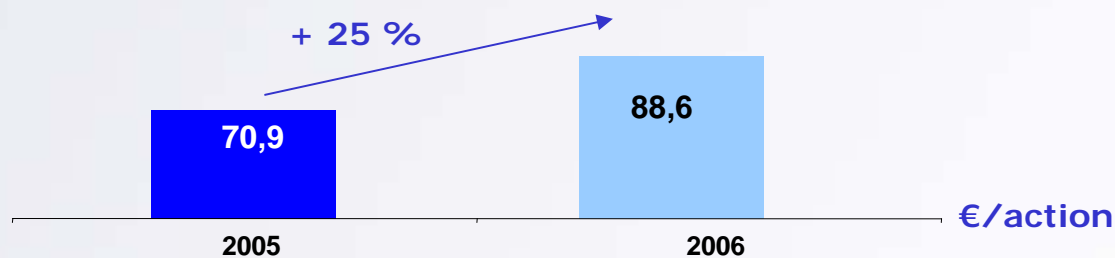
- **Un patrimoine détenu et géré de 117 000 m²**
 - +11,4% en valeur
(331 M€ à fin 2006 contre 297 M€ en 2005)

Chiffres clés 2006

➤ Résultat net



➤ ANR



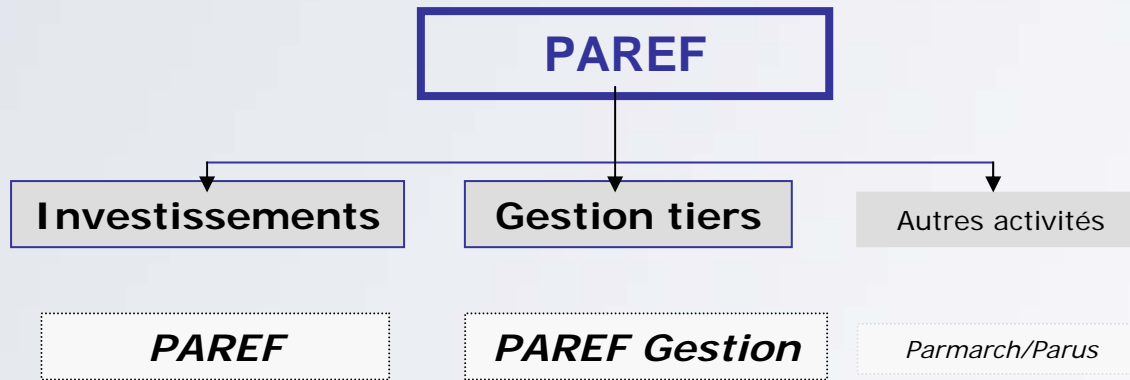
P A R E F

VOTRE CAPITAL PIERRE

- I. **PAREF, une foncière originale**
- II. Éléments financiers annuels
- III. Perspectives de développement
- IV. PAREF & la Bourse



Un organigramme simplifié



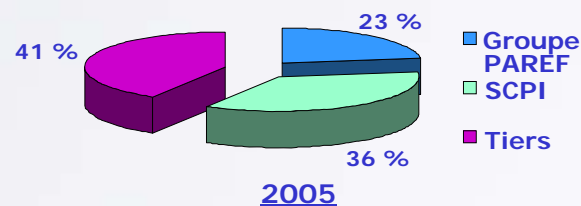
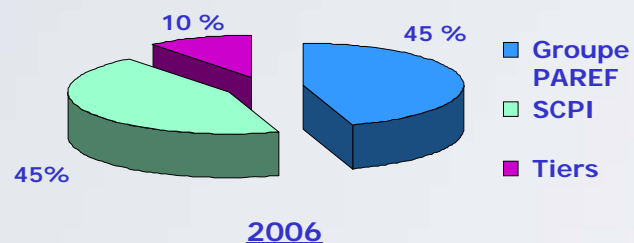
- Fusion-absorption par la société PAREF de 6 SCI
- Un Directoire et un Conseil de surveillance intégrant 7 membres indépendants sur 10, assistés de 3 comités



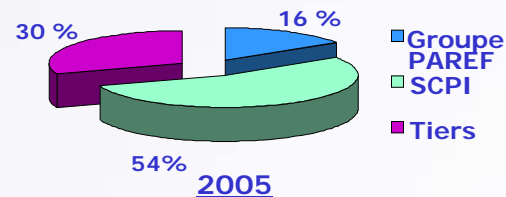
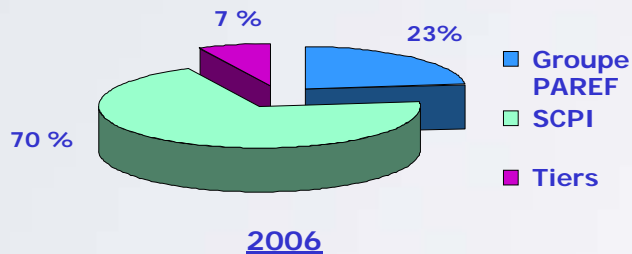
331 M€ d'actifs gérés et détenus

➤ **117 608 m2 d'actifs gérés et détenus**

➤ **Doublement des actifs du Groupe PAREF**



➤ **...Pour une valeur globale de 331 M€**



P A R E F

VOTRE CAPITAL PIERRE

I. PAREF, une foncière originale

I. Les investissements

II. La gestion pour compte de tiers

II. Éléments financiers annuels

III. Perspectives de développement

IV. PAREF & la Bourse



Contexte marché

- **2006 : une excellente année pour le marché immobilier tant en commercial qu'en habitation**

- **Un marché soutenu par**
 - Une forte demande
 - Des taux d'intérêt bas
 - Des loyers en hausse
 - La bonne tenue des marchés locatifs

- **Mais des rendements en baisse**

L'atout du statut SIIC

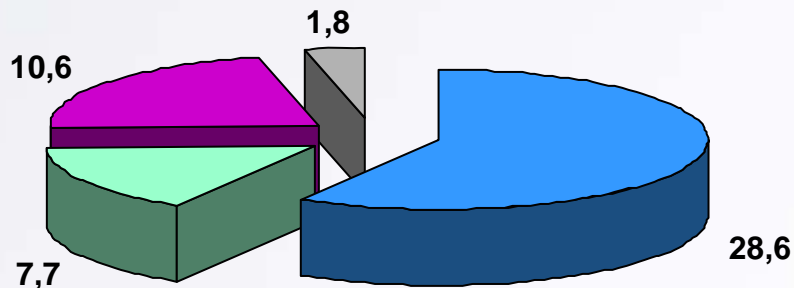
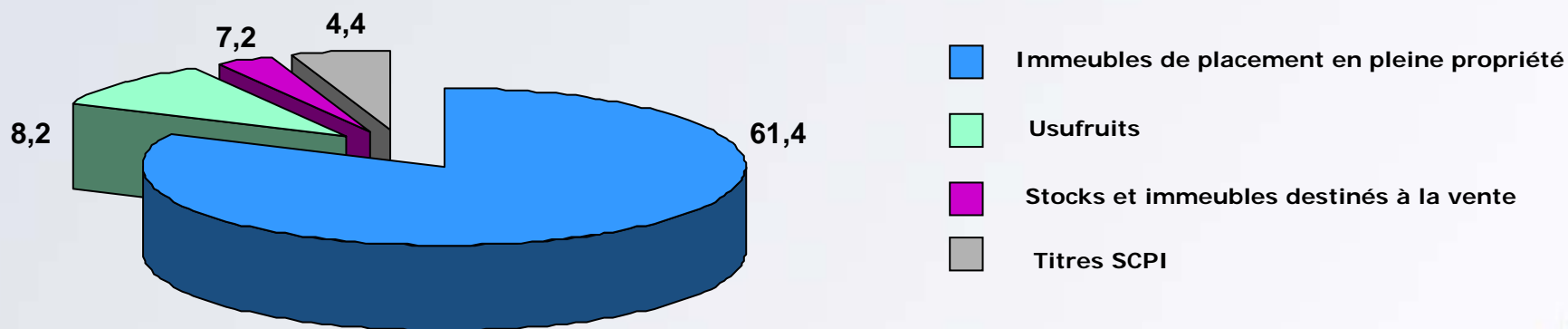
➤ **Un statut très favorable**

- Exonération d'impôt sur les bénéfices et les plus values issus d'activités éligibles
- Avantage par le SIIC 2003 article 210 du CGI favorisant l'externalisation d'actifs immobiliers par les sociétés industrielles et commerciales
- Réduction de moitié de l'impôt sur les plus-values immobilières pour le vendeur

➤ **Nouvelles contraintes liées au statut SIIC 4**

- Des contraintes en matière d'actionariat et de flottant...(notamment 60 % maximum détenu par un actionnaire ou détenu par un groupe d'actionnaires)
- Applicable à partir du 1er janvier 2009 pour les SIIC existant au 31 décembre 2006
- Pas de problèmes pour PAREF qui bénéficie en outre de l'éligibilité des usufruits

Un patrimoine détenu d'une valeur de 81,2 M€ (au 31/12/2006)



Patrimoine au 31/12/05 : 48,7 M€

Un très bon volume d'investissements

- **Plus de 100 M€ engagés depuis décembre 2005**
 - **Une acquisition en décembre 2005 (11 M€)**
 - **6 acquisitions en 2006 pour 33 M€**
 - **Dont acquisitions d'usufruits pour 3,3 M€**
 - **Des promesses d'achat signées en décembre 2006 pour 38 M€**
 - **Des offres émises pour 30 M€**

Les acquisitions

- **Rue Berger – Paris**
 - Bureaux et locaux commerciaux



- **Rue de Rivoli et rue du Roule – Paris**
 - 2 immeubles mixtes bureaux, commerces et appartements



- **Avenue Parmentier – Paris**
 - Clinique



Les acquisitions

➤ **Cauffry (Oise) et Les Ulis (Essonne)**

- Entrepôts



➤ **Un immeuble à Gentilly**



➤ **Rue des Grands Champs – Paris**

- Immeuble en usufruit



Les promesses

- **Un portefeuille de 6 actifs (11 343 m²)**
 - Bureaux, activité et parkings



- **Av. du 18 juin 1940 - Rueil-Malmaison (92)**
 - 2 838 m² d'activité et bureaux



- **Condorcet - Juvisy-sur-Orge**
 - 2 610 m² de bureaux



Les cessions

- **Immeuble rue de Bitche – Courbevoie**
 - Cession intervenue en juillet 2006 pour un montant de 8 M€

- **Promesse de vente signée pour l'hôtel de la rue Helder – Paris**
 - Pour un montant de 4,8 M€

P A R E F

VOTRE CAPITAL PIERRE

I. Une foncière originale

I. Les investissements

II. La gestion pour compte de tiers

II. Éléments financiers annuels

III. Perspectives de développement

IV. PAREF & la Bourse



Contexte marché

- Les OPCV complètent l'offre de placement du secteur pierre papier (SCI, SCPI, SIIC)
- Les OPCV : une étape dans la modernisation du secteur de la pierre papier



Les OPCV offrent à PAREF Gestion des perspectives de développement importantes, aussi bien vis à vis des investisseurs particuliers que des institutionnels.

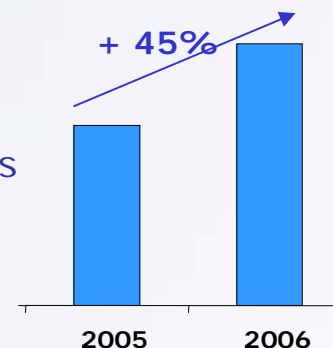
Activité soutenue des SCPI

Pierre 48

- SCPI à coupon zéro spécialisée dans l'achat d'appartements parisiens occupés, notamment soumis à la loi de 1948

➤ Capitalisation : 190 M€ à fin 2006 - + 45 %

➤ Performance : + 20 %

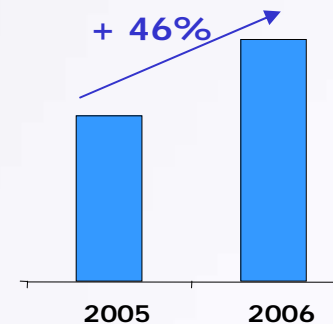


Novapierre 1

- SCPI de rendement constituée de murs de magasins situés principalement à Paris

➤ Capitalisation de 38 M€ à fin 2006 - + 46 %

➤ Performance : + 10 %

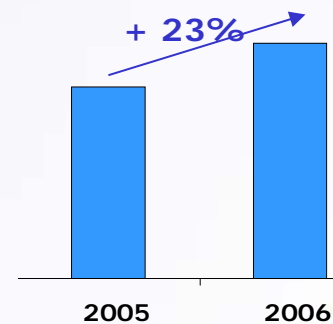


Interpierre

- SCPI de bureaux et locaux d'activité en France

➤ Capitalisation de 3 M€ à fin 2006

➤ Performance : En phase de redémarrage



PAREF «asset manager» pour investisseurs étrangers

- **Shelbourne Development, société fédérant des investisseurs irlandais:**
 - Immeuble «Solétanche» à Nanterre (6 500 m²)



- **Vente sur le second semestre des actifs gérés pour le compte de Westbrook**
 - Peu d'incidence sur les commissions : Westbrook représente 4,7 % du total des commissions 2006

P A R E F

VOTRE CAPITAL PIERRE

- I. Une foncière originale
- II. Éléments financiers annuels**
- III. Perspectives de développement
- IV. PAREF & la Bourse



Eléments financiers

- **Compte de résultat consolidé au 31/12/06**
(normes IFRS)

K€	31/12/06	31/12/05	Variation
Revenus locatifs	4 758	3 900	+22 %
Marge sur opérations de marchand de biens	200	899	ns
Commissions et autres produits	4 089	3 642	+12,3 %
Résultat brut d'exploitation (1)	4 109	5 092	(19,3) %
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	3 089	2 583	ns
Résultat opérationnel après ajustement des valeurs	7 198	7 675	(6,2) %
Résultat net avant impôts	6 963	7 066	(1,5) %
Charge d'impôt	2 167	(2 029)	ns
Résultat net part du Groupe	9 130	5 037	+81,3 %

(1) Incluit en 2005 une indemnité de résiliation de bail pour 1,013 M€

Eléments financiers

- **Hausse de 65% des revenus locatifs parallèlement à la forte augmentation du patrimoine** (après retraitement de l'indemnité de résiliation de bail)
- **Des commissions de gestion en hausse sur un marché très porteur**
- **Le revenu brut d'exploitation en légère baisse**
 - Existence d'une indemnité non récurrente reçue en 2005 pour 1 M€,
 - Augmentation des frais généraux en 2006 liée à la cotation en bourse et à la recherche d'investissements
- **Un résultat net consolidé à 9,1 M€ contre 5 M€ en 2005**
 - Hausse des justes valeurs
 - Ajustement d'impôt
 - ... compensent la diminution du Résultat Brut d'Exploitation

Bilan consolidé du Groupe PAREF

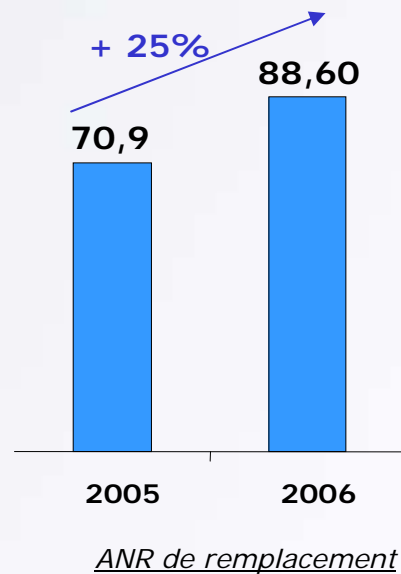
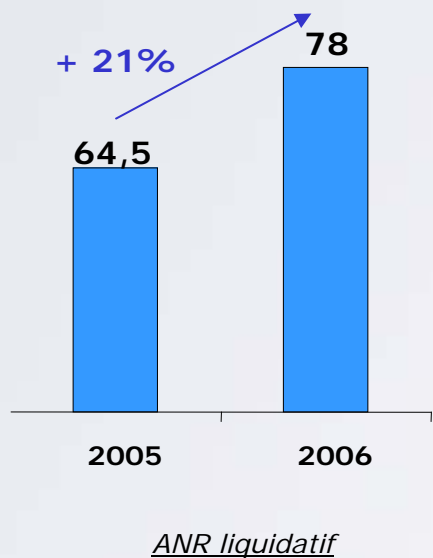
(normes IFRS)

K€	31/12/06	31/12/05
Total actifs non courants	80 051	41 547
<i>Dont immeubles de placement</i>	<i>69 550</i>	<i>36 310</i>
Total actifs courants	20 191	30 677
Actifs destinés à la vente	4 850	8 000
Total ACTIF	105 092	80 224

K€	31/12/06	31/12/05
Capitaux propres	54 460	44 067
Total dettes	50 632	36 157
<i>Dont emprunts bancaires</i>	<i>40 969</i>	<i>23 242</i>
<i>Dont impôts différés</i>	<i>2 489</i>	<i>5 893</i>
Total PASSIF	105 092	80 224

Actif Net Réévalué

- Un ANR audité de 88,59 €/action au 31/12/06
- En progression de 25 %



P A R E F

VOTRE CAPITAL PIERRE

- I. Une foncière originale
- II. Éléments financiers annuels
- III. Perspectives de développement**
- IV. PAREF & la Bourse



Un modèle de développement éprouvé

➤ Les deux axes du Groupe

➤ L'investissement en compte propre :

✓ Recherche de biens en France et en Europe offrant une bonne visibilité (durée des baux et qualité des locataires)

➤ La gestion pour compte de tiers :

✓ Un développement rapide attendu des SCPI porté par la prochaine création des OPCl

De forts avantages concurrentiels

- **Des compétences spécifiques d'acquisition et de gestion de patrimoine sous différentes formes**
- **Une flexibilité permettant d'intervenir sur des appels d'offres de toute taille**
- **Le statut SIIC**
- **Des revenus sécurisés et «protégés» des fluctuations des marchés**
 - **PAREF, seule foncière à être investisseur et gestionnaire**

Stratégie et perspectives

- **Poursuivre les investissements directs du Groupe**
 - ✓ Avec un objectif de 150 M€ d'investissements en 2007

- **Poursuivre une stratégie d'acquisitions diversifiées**
 - ✓ Objectif de rendement sur fonds propres : 12%
 - ✓ Objectif de rendement net moyen minimum sur investissements : 7%

- **Stratégie de financement des acquisitions**
 - Financements à crédit à hauteur des 2/3 et 1/3 sur fonds propres
 - Effet de levier important grâce aux faibles taux d'intérêt, malgré la hausse récente

P A R E F

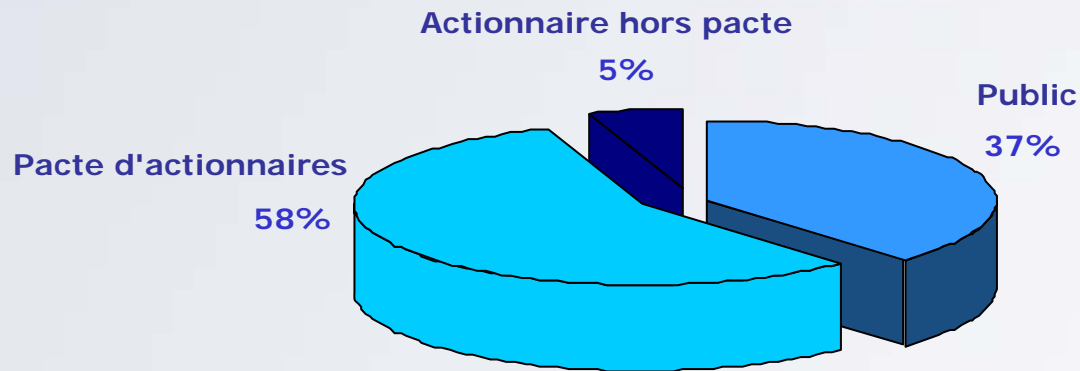
VOTRE CAPITAL PIERRE

- I. Une foncière originale
- II. Éléments financiers annuels
- III. Perspectives de développement
- IV. PAREF & la Bourse**



PAREF & la Bourse

➤ PAREF est coté sur l'Eurolist C by Eurolist Paris

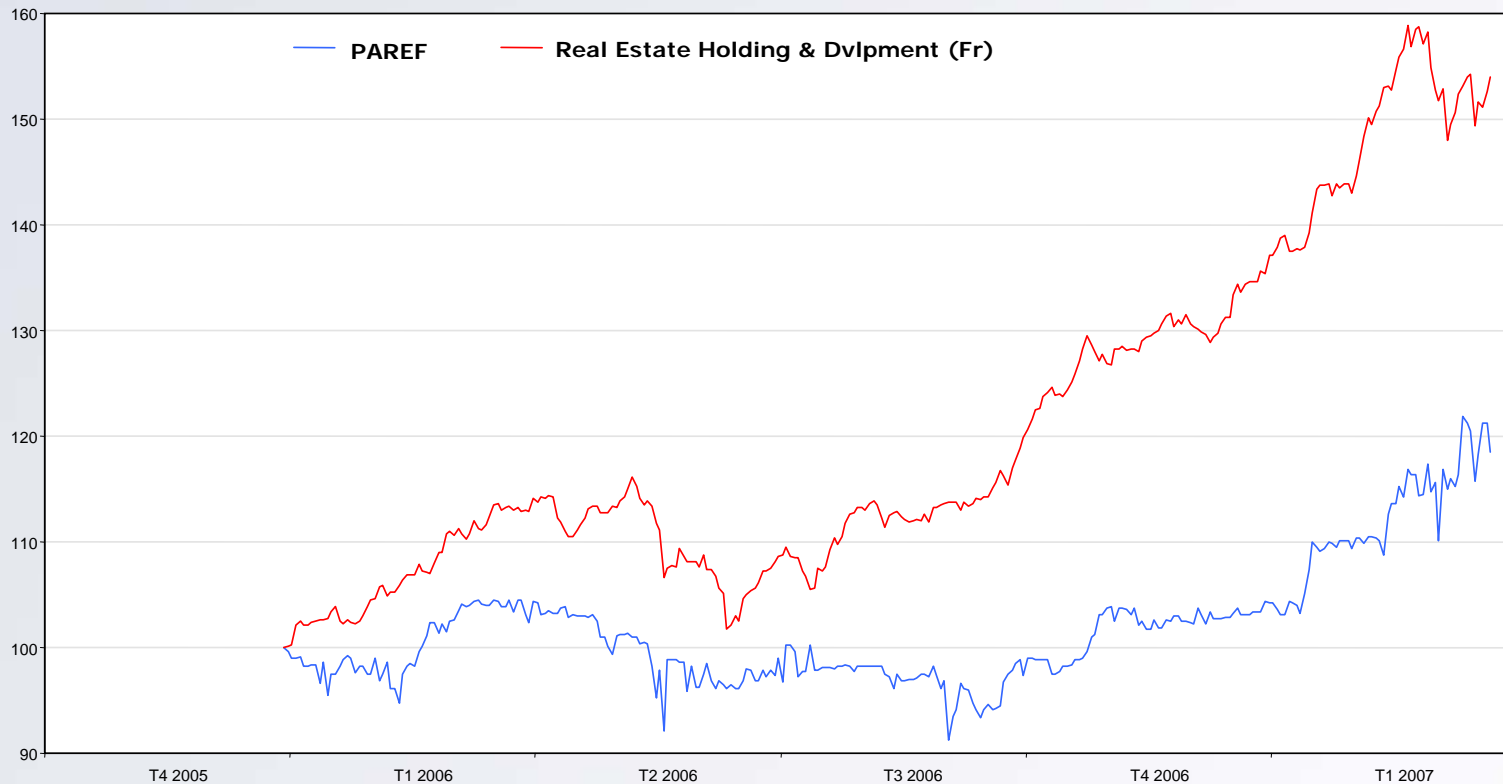


Répartition du capital au 31/12/06

PAREF & la Bourse

	<u>2005</u>	<u>2006</u>
<u>Nombre d'actions</u>	725 713	725 713
<u>Cours au 31 décembre</u>	71,75 €	74,80 €
<u>Capitalisation boursière</u>	50,8 M€	60,6 M€
<u>Dividende Net par action</u>	2,96 €	3 €

PAREF & la Bourse



Cours Base 100 de PAREF (FR) en EUR au 01/01/06
(Source JCF)

Données boursières :

- Nombre d'actions : 725 713
- Cours au 22/03/07 : 85 €
- Capitalisation au 22/03/07 : 61,7 M€

P A R E F

VOTRE CAPITAL PIERRE

Présentation des résultats annuels 2006

Jeudi 22 mars 2007

« *PAREF, la petite foncière qui monte* »

