



VOTRE CAPITAL PIERRE

Résultats annuels 2005 et perspectives

Réunion d'information
27 mars 2006



Préambule

- Un chiffre d'affaires multiplié par 2
- Un résultat net multiplié par 3,5
- Déjà 36 M€ d'investissements depuis l'introduction en Bourse

P A R E F

VOTRE CAPITAL PIERRE

I. PAREF, une foncière originale

II. Des actifs de qualité

III. Une gestion performante

IV. Éléments financiers 2005

V. Stratégie & perspectives



PAREF, une foncière originale

- **PAREF, un groupe foncier diversifié dans l'acquisition d'immeubles et la gestion pour compte de tiers**
- **PAREF, 4 secteurs d'activités complémentaires, porteurs de synergies :**
 - Investissement commercial : immeubles de bureaux en région parisienne et en province
 - Investissement résidentiel : immeubles d'habitation détenus en pleine propriété ou en usufruit temporaire
 - Marchand de biens : immeubles avec un objectif de revente au détail à court terme
 - Gestion pour compte de tiers
- **Plus de 130 000 m² d'actifs acquis et gérés représentant 288 M€, dont 47 M€ d'actifs immobiliers détenus en propre au 31/12/05**

PAREF, une foncière originale

- **Une introduction en Bourse pour se donner les moyens de constituer un patrimoine immobilier diversifié d'immeubles commerciaux et d'habitations**
 - Une demande globale élevée avec exercice de la clause d'extension du capital
 - Un capital de 725.713 actions, dont 58% détenus par le pacte d'actionnaires et 42% détenus par le public
- **Des capacités financières renforcées pour intervenir sur le marché en tant qu'investisseur**
 - Une flexibilité permettant d'intervenir sur les appels d'offres comme un «partenaire unique»
 - Une capacité à intervenir sur des appels d'offres allant de 100 K€ à 100 M€
 - Un objectif de rendement sur fonds propres de 15 %

PAREF, une foncière originale

- **Une gestion active du patrimoine**
 - Plus de 130.000 m² d'actifs acquis et gérés
 - 288 M€ d'actifs gérés dont :
 - 47 M€ détenus en propre
 - 153 M€ de SCPI (valeur de réalisation)
 - 88 M€ pour le compte d'investisseurs étrangers
- **Des revenus sécurisés et diversifiés, en forte croissance**
 - Augmentation progressive des loyers due aux variations du patrimoine immobilier ainsi qu'aux hausses générées par l'indexation et le renouvellement des baux échus
 - Augmentation des commissions de gestion et de la collecte des SCPI

Tendances du marché

- **Marché des bureaux soutenu par les externalisations croissantes du patrimoine des entreprises**
- **Marché résidentiel caractérisé par le ralentissement de la hausse des prix**
- **Activité de marchand de biens : dans l'attente de la loi sur les ventes à la découpe**
- **Gestion pour compte de tiers : prochain démarrage des OPCV**



VOTRE CAPITAL PIERRE

- I. PAREF, une foncière originale
- II. Des actifs de qualité**
- III. Une gestion performante
- IV. Éléments financiers 2005
- V. Stratégie & perspectives



Des actifs de qualité

- **Augmentation de la valeur vénale liquidative du patrimoine**
 - **47 M€ d'actifs détenus en propre au 31/12/05**
(contre 30 M€ au 30/06/05)
- **Un patrimoine sécurisé, à Paris et en région parisienne**
 - **8 immeubles commerciaux**
 - taux d'occupation moyen de 97%
 - **Des usufruits sur 5 immeubles d'habitation** d'une durée de 5 à 10 ans
 - taux d'occupation moyen de 100%
 - **Deux immeubles** dans le cadre de l'activité de Marchand de biens

Des actifs de qualité

- **Investissement commercial**

- SCI Danielle Casanova
- Localisation : 566 m2 près de la Place Vendôme
- Locataire : BNP Paribas
Bail commercial à échéance au 31/08/2010



- SCI Helder Richmond
- Localisation : Hôtel de 58 chambres près de l'Opéra Garnier
- Échéance du bail : 30/06/2011

Des actifs de qualité

- **Investissement commercial**

- SCI Tremblay-Pie
- Localisation : 1048 m2 sur Paris Nord II
- Locataire : Direction régionale des Douanes
- Échéance du bail : 30/06/2011



- SCI Vieilles Vignes
- Localisation : 3 684 m2 à Croissy-Beaubourg (Marne-La-Vallée)
- Locataire : De La Rue Cash Systems par bail commercial à échéance au 30/09/08

Des actifs de qualité

- **Investissement commercial**

- SCI Créteil-Perret
- Localisation : 2 204 m2 dans la zone d'activité Europarc, Créteil
- Locataire : MTS par bail commercial de 9 ans à échéance au 31/12/09



- SCI Vitry-Grimau
- Localisation : 4 350 m2 composés de bureaux et de 2 halles industrielles équipées
- Locataire de la grande halle : Art Cyl, par bail commercial à échéance au 30/09/2013

Des actifs de qualité

- Investissement commercial

- PAREF
- Localisation : 2086 m², Porte Berger, Les Halles (Paris)
- Locataire : France Telecom



- SCI Courbevoie-Bitche
- Localisation : 3 800 m² de bureaux situés à Courbevoie
- Actuellement sous promesse de vente

Des actifs de qualité

- Investissement résidentiel

- Immeuble rue La Fayette



- Immeuble place Maurice de Fontenay



Des actifs de qualité

- Investissement résidentiel

- Immeuble rue Botzaris



- Immeuble rue Saint-Antoine



- Immeuble rue de la Bastille



Des actifs de qualité

- **Marchand de biens**

- Opérations développées par la société Parmarch

- Partie habitation d'un immeuble Boulevard Beaumarchais

- *En cours de cession par appartements*

- Hôtel et Brasserie du centre ville de Lisieux (14)

- Des parts de SCPI Méhaignerie

Des actifs de qualité

- Valeurs et rendements des actifs du Groupe au 31/12/2005

	Surface	Revenu K€/an	Expertise Foncier Exp.	Rdt %
Total usufruits d'habitation	8 470	1 481	7 660	19,3%
Total immeubles commerciaux	15 963	2 634	28 650	9,2%
Total immeubles de placement	24 433	4 115	36 310	11,3%
Total immeubles destinés à la vente et stocks	6 626	763	10 680	-
Total actifs immobiliers	31 059	4 878	46 990	10,4%

P A R E F

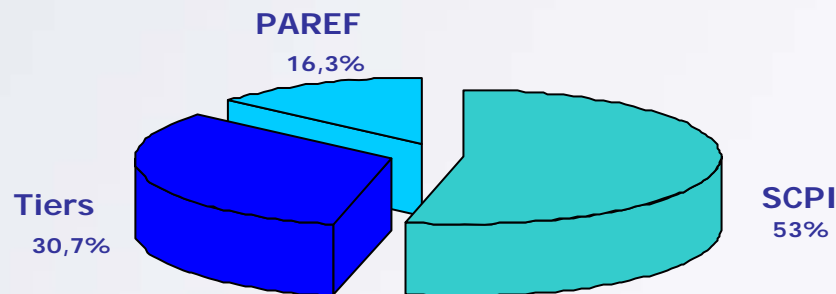
VOTRE CAPITAL PIERRE

- I. PAREF, une foncière originale
- II. Des actifs de qualité
- III. Une gestion performante**
- IV. Éléments financiers 2005
- V. Stratégie & perspectives



Une gestion performante

- **Sopargem, filiale de PAREF, est la société de gestion d'actifs pour compte de tiers**
 - 3 SCPI agréées par l'AMF
 - Gestion déléguée pour le compte d'investisseurs étrangers (Westbrook et Shelbourne) et pour le Groupe PAREF
- **Plus de 130 000 m2 gérés par Sopargem pour un montant total de 288 M€**



- **Gestion pour compte de tiers**

- **Pierre 48**



- SCPI à coupon zéro spécialisée dans l'achat d'appartements parisiens occupés, notamment soumis à la loi de 1948
- Collecte nette de 22,1 M€ (contre 16,2 M€ en 2004)
- Performance globale : 12,8 % (prix d'émission porté de 650 à 733 € dans l'année)

- **Novapierre 1**



- SCPI de rendement constituée de murs de magasins
- Une collecte nette de 12 M€ (contre 4,8 M€ en 2004)
- Une performance globale de 9,5% sur l'exercice 2005

- **Interpierre**



- SCPI de bureaux et locaux d'entreprise dont le but est de constituer un patrimoine diversifié en France et à l'étranger

=> Transformation des 3 SCPI en OPCV proposée aux associés lors d'une prochaine Assemblée générale

Une gestion performante

- **PAREF est reconnu par des investisseurs étrangers pour la qualité et les performances de sa gestion**

- Westbrook, société composée d'une trentaine de fonds de pension américains
- Depuis 1998



- Shelbourne Development, société fédérant des investisseurs irlandais
- Depuis 2000



P A R E F

VOTRE CAPITAL PIERRE

- I. PAREF, une foncière originale
- II. Des actifs de qualité
- III. Une gestion performante
- IV. Éléments financiers 2005**
- V. Stratégie & perspectives



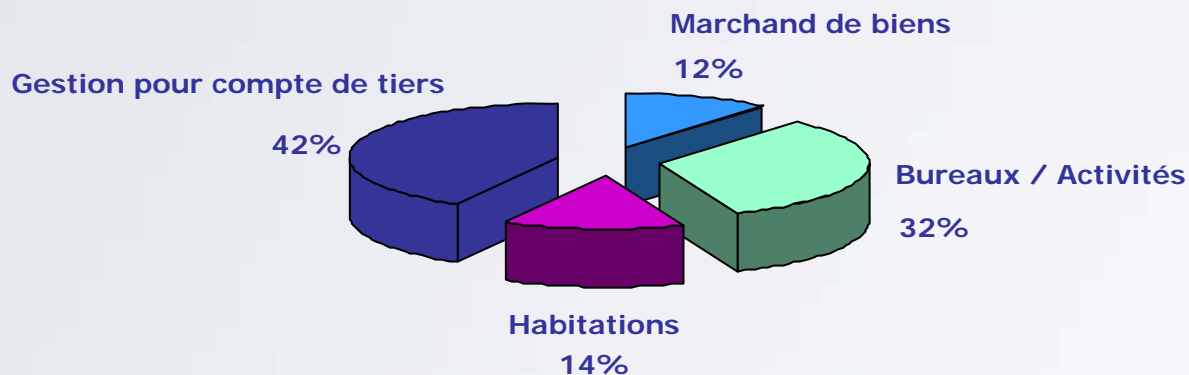
Eléments financiers 2005

- Un résultat net multiplié par 3,5

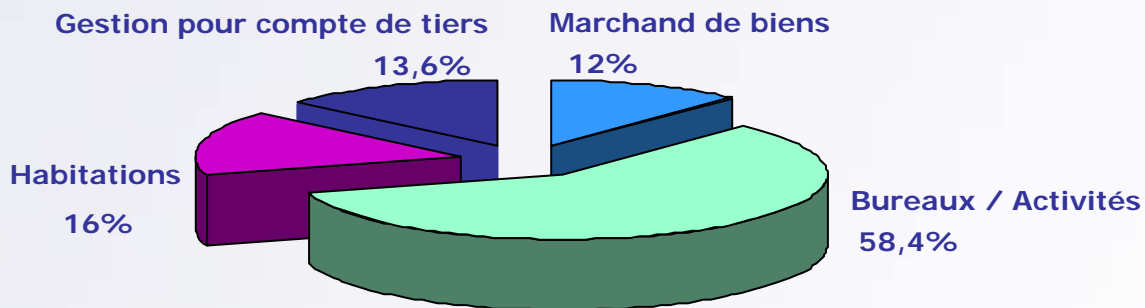
K€	31/12/2005	31/12/2004	Variation
Loyers	4 293	2 117	x2
Commissions et autres produits	3 542	2 525	X1,4
Marge sur opérations de marchand de biens	899	55	X16,3
Résultat brut d'exploitation	5 092	1 775	x2,9
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	2 583	571	X4,5
Résultat opérationnel après ajustement des valeurs	7 675	2 431	x3,2
Résultat net avant impôts	7 066	1 857	x3,8
Résultat net	5 037	1 443	X3,5

Eléments financiers 2005

- **Répartition des produits par secteur d'activité**
(Loyers, commissions, autres produits)



- **Résultat opérationnel après ajustement des valeurs par secteur d'activité**



Eléments financiers 2005

- Un dividende global par action pondéré de 2,96 €

Nb d'actions	31/12/05	31/12/04
actions ajusté	725 713	337 396
actions pondéré	353 803	339 400

Résultat / action	31/12/05	31/12/04
actions ajusté	6,94	4,27
actions pondéré	14,24	4,25

Distribution / action	31/12/05	31/12/04
actions ajusté	1,44	1,40
actions pondéré	2,96	1,40

Actif Net Réévalué au 31/12/05 : 70,44 € / action

Eléments financiers 2005

➤ Bilan consolidé du Groupe PAREF (normes IFRS)

K€	31/12/05	31/12/04
Total actifs non courants	41 547	30 678
Total actifs courants	30 677	8 763
Actifs non courants destinés à la vente	8 000	-
Total ACTIF	80 224	39 441

K€	31/12/05	31/12/04
Capitaux propres	44 067	15 312
Total dettes	36 157	24 129
<i>Dont emprunts bancaires</i>	<i>26 113</i>	<i>17 815</i>
<i>Dont impôts différés</i>	<i>5 983</i>	<i>4 105</i>
Total PASSIF	80 224	39 441

P A R E F

VOTRE CAPITAL PIERRE

- I. PAREF, une foncière originale
- II. Des actifs de qualité
- III. Une gestion performante
- IV. Éléments financiers 2005
- V. Stratégie & perspectives**



Stratégie et perspectives

- **Développer harmonieusement les 4 activités du Groupe**
 - Investissement commercial
 - Recherche de biens en France et en Europe offrant une bonne visibilité (durée des baux et locataires)
 - Investissement résidentiel
 - Achat d'usufruits
 - Rentabilité plus élevée que lors de l'achat de logements en pleine propriété et sûre puisque indépendante du marché immobilier
 - Marchand de biens
 - Opérations présentant de réelles synergies à l'intérieur du Groupe
 - Gestion déléguée
 - Développement rapide des SCPI
 - Développement de l'activité de gestion pour le compte d'investisseurs étrangers

Stratégie et perspectives

- **Poursuivre une stratégie offensive et sélective d'investissements**
 - Objectif de rendement sur fonds propres de 15%
 - Objectif de rendement moyen minimum de 7% net de frais
 - Opportunités de croissance externe grâce à l'article 210E du CGI
- **Stratégie de financement des acquisitions**
 - Financements à crédit et sur capitaux propres
 - Crédits bancaires amortissables sur une longue durée
 - Encours total des crédits bancaires au 31/12/05 : 26 M€
 - 53% de la valeur vénale des actifs financés
 - Effets de levier importants grâce aux faibles taux d'intérêt
 - Un potentiel d'investissement de 80 M€ (endettement aux 2/3)

Stratégie et perspectives

- **Début 2006 : des investissements sur des biens parisiens de qualité**
 - Promesse signée en janvier 2006 pour l'achat de deux immeubles de commerces et d'habitation sis rue de Rivoli et rue de Roule à Paris
 - investissement de 9 M€ financé par crédit bancaire de 7 M€
 - Promesse signée en février 2006 pour l'achat de murs d'une clinique de 6 000 m2 avenue Parmentier à Paris, louée à une filiale de la générale de Santé pour 876 K€ / an
 - 10 M€ financé par crédit bancaire à hauteur de 8,5 M€
 - Offre acceptée pour l'achat en marchand de biens de la plus grande partie des lots d'un immeuble de bureaux et d'habitation sis près de la Place Vendôme, représentant 1 372 m2.

Stratégie et perspectives

- **S'appuyer sur les avantages du nouveau régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées «SIIC»**
 - Exonération d'impôts sur les bénéfices issus de la location d'immeubles
 - Exonération d'impôts sur les plus-values relatives à la cession d'immeubles ou de titres de sociétés immobilières
 - Pour une croissance par apports et par acquisition de sociétés
 - Relais de croissance important constitué par le « SIIC 3 » (article 210 E du CGI), favorisant l'externalisation d'actifs immobiliers par des sociétés industrielles et commerciales

PAREF en quelques mots

- **Une société foncière originale, jeune et ambitieuse**
- **Un patrimoine de qualité principalement situé au cœur de Paris et en région parisienne**
- **Une ambition de participer pleinement à la mutation en cours du secteur immobilier**
- **Un véhicule d'investissement boursier rentable et liquide**

« PAREF, la petite foncière qui monte »



VOTRE CAPITAL PIERRE

Résultats annuels 2005

Réunion d'information
27 mars 2006

Code ISIN : FR00110263202

Mnémonique : PAR

www.paref.com

