



RÉSULTATS ANNUELS

AU 31 DÉCEMBRE 2022

PAREF signe une nouvelle année de réussite opérationnelle sur toutes ses lignes de métiers

Le chiffre d'affaires du Groupe atteint 41 M€ en 2022, en croissance de +40% par rapport au 31 décembre 2021

- Le patrimoine sous gestion dépasse **3,0 milliards d'euros** au 31 décembre 2022, soit **+12%** par rapport au 31 décembre 2021 ;
- Le résultat net récurrent EPRA est en hausse de **+20%** et atteint 4,9 M€ (contre 4,1 M€ en 2021) ;
- L'Actif Net Réévalué EPRA de reconstitution (Net Reinstatement Value/NRV) s'établit à 128,0€ par action, soit -1,5% par rapport à 130,0€ par action au 31 décembre 2021 ;
- Le ratio d'endettement (LTV)¹ reste stable à **22%** (égal au 31/12/2021) ;
- Une liquidité conséquente de près de **50 M€** (incluant une ligne de crédit disponible non tirée).

L'activité immobilière pour compte propre poursuit son évolution vers des actifs en pleine mutation et de plus grande qualité environnementale

- 192 M€ d'actifs en compte propre (**+10%** à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2021) ;
- Le taux d'occupation financier (TOF)² des actifs atteint **99,1%**, soit **+3,8 points** par rapport au 31 décembre 2021 ;
- Le projet de redéveloppement The GO, situé à Levallois, a été livré dans le courant du 4^{ème} trimestre 2022 et l'actif loué intégralement 6 mois avant sa livraison ;
- Le projet de restructuration de l'actif Léon Frot a été lancé suite à l'obtention et la purge du permis de construire en 2022, avec un objectif d'obtention des certificats HQE très performant, BREEAM Very good et WiredScore Gold.

L'activité de gestion pour compte de tiers reste dynamique, marquée par une croissance à deux chiffres de ses actifs sous gestion

- 2,8 milliards d'euros gérés pour compte de tiers institutionnels ou particuliers, soit **+13%** par rapport au 31 décembre 2021 ;
- Les revenus de commissions s'établissent à 34,3 M€, contre 21,3 M€ en 2021, soit une augmentation de **+61%** ;
- Les souscriptions brutes sur les SCPI sous gestion atteignent **194 M€**, soit **+92%** par rapport à 2021 ;
- The Medelan voit sa commercialisation locative progresser significativement avec **71%** des espaces loués ou sous offres fermes.

¹ Ratio d'endettement (LTV pour Loan to Value) : dette nette consolidée tirée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits

² Excluant l'immeuble le Gaïa qui a été cédé fin mars 2022 et l'immeuble en restructuration sur l'actif Léon Frot (Paris)

Le Conseil d'Administration propose un dividende de 3€ par action payable en numéraire pour l'exercice 2022, ce dernier sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale qui se réunira le 17 mai 2023.

Le Conseil d'Administration, réuni le 16 février 2023, a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2022. Les procédures d'audit par les commissaires aux comptes sont en cours.

« Au cours de l'année 2022, nous avons poursuivi notre stratégie de renforcement du patrimoine avec des actifs répondant aux objectifs de notre politique ESG. Nos résultats annuels sous-jacents sont en croissance, tant dans nos opérations que dans les résultats financiers. En prenant appui sur l'ADN entrepreneurial de PAREF, nous continuerons d'offrir des services haut de gamme à nos clients et à déployer le plan ESG "Create More" avec nos parties prenantes.

Je souhaite adresser mes remerciements et ma reconnaissance à tous les collaborateurs du Groupe PAREF pour leur implication tout au long de l'année, dans un environnement opérationnel complexe. C'est grâce à leur engagement quotidien que nous avons atteint cette année ces résultats si prometteurs.»

Antoine Castro – Président & Directeur Général du Groupe PAREF

1 – Activité opérationnelle

1.1 Activité immobilière pour compte propre

Au 31 décembre 2022, PAREF détient :

- 7 actifs en propre, principalement des actifs de bureaux du Grand Paris ;
- des participations minoritaires dans des SCPI/OPPCI.

Une activité locative dynamique en 2022

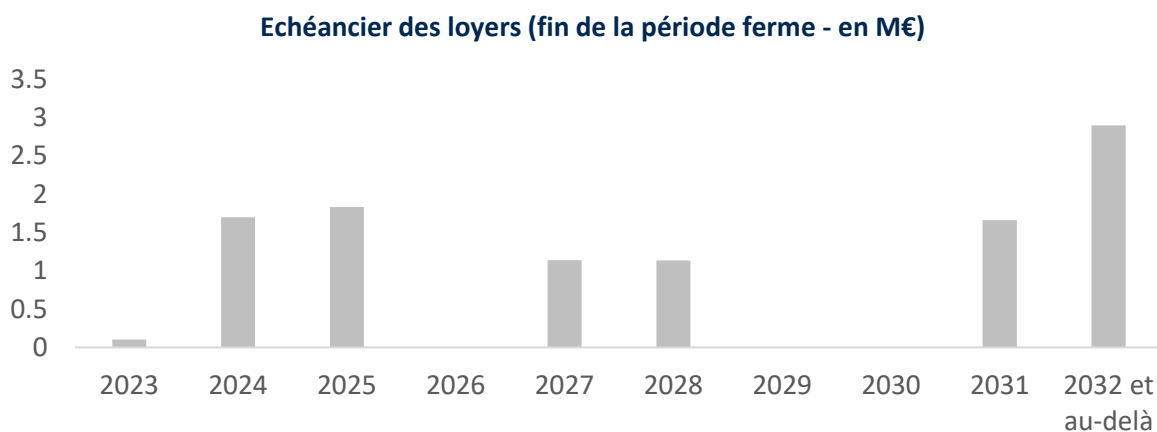
L'activité de location reste dynamique avec la mise en location de plus de 9 000 m², représentant environ 12% des actifs immobiliers, dont notamment :

- un nouveau bail pour près de 6 000 m² avec une période de 9 ans ferme portant sur l'intégralité de l'actif The Go situé à Levallois-Perret, signé 6 mois avant sa livraison ;
- un nouveau bail et un renouvellement de bail signés sur les étages de la Tour Franklin à La Défense pour plus de 3 000 m², portant le taux d'occupation à 100%³.

Grâce à ces signatures, le taux d'occupation financier (TOF) du portefeuille ressort à 99,1%⁴ au 31 décembre 2022, contre 95,3% au 31 décembre 2021.

La maturité moyenne pondérée des baux (WALB) s'établit à 4,2 ans à fin décembre 2022, contre 4,4 ans fin 2021.

L'échéancier des baux sur le patrimoine détenu en propre est le suivant :



Des revenus locatifs nets en retrait compte tenu des cessions réalisées et de la poursuite des opérations de repositionnement

Les revenus locatifs nets de PAREF s'établissent à 6,7 M€ en 2022, en retrait de 16% par rapport à 8,0 M€ en 2021. Ceci est principalement expliqué par :

- les cessions réalisées en 2021 (effet année pleine) et 2022 ;
- la libération des locaux dans le cadre du projet de restructuration de l'actif Léon Frot à Paris ;
- le revenu exceptionnel de 2021.

³ Excluant les espaces de parking de la Tour Franklin

⁴ Excluant l'immeuble en restructuration sur l'actif Léon Frot (Paris)

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (K€)	2021	2022	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	8 839	7 088	-20%
Charges locatives refacturées	2 586	2 555	-1%
Charges locatives, taxes et assurances	-3 454	-2 915	-16%
Charges non récupérables	-868	-360	-59%
Autres revenus	2	0	-97%
Total revenus locatifs nets	7 974	6 728	-16%

A périmètre constant, les revenus locatifs bruts est en légère diminution (-0,9%) par rapport à 2021.

Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre s'établit à 6,5 % contre 6,6% fin 2021⁵.

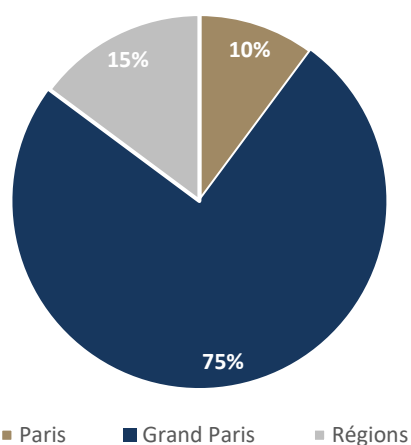
Des cessions en 2022 en ligne avec la stratégie de repositionnement des actifs

PAREF poursuit la stratégie de rotation des actifs définie en 2018. Cette stratégie a pour objectif la cession des actifs non stratégiques et matures, et le repositionnement progressif du portefeuille vers des actifs de taille plus significative, principalement situés dans le Grand Paris.

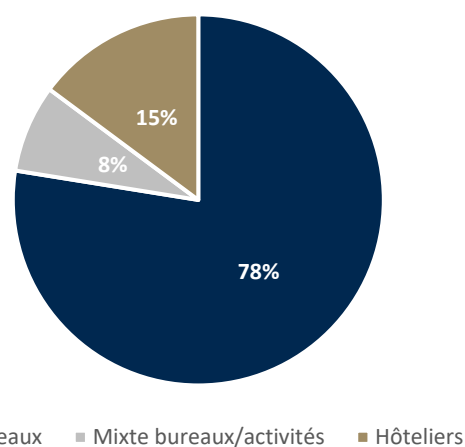
Ainsi, la cession de l'actif de bureau situé à Juvisy a généré un premium de 60% au regard de la dernière valorisation au 31 décembre 2021.

L'immeuble Le Gaïa⁶, actif de bureau de près de 11 000 m² loué à des locataires de grande qualité, a été cédé à un prix net vendeur en ligne avec la dernière valorisation réalisée par un expert indépendant.

Répartition du patrimoine par géographie



Répartition du patrimoine par typologie d'actif



⁵ Excluant l'actif en restructuration (Léon Frot - Paris)

⁶ Détenu à 50% travers la société Wep Watford

Une valeur du patrimoine immobilier en hausse de 10% à périmètre constant, soutenue par les travaux de redéveloppement

La valeur du patrimoine de PAREF s'établit à 192 M€ au 31 décembre 2022⁷. Le patrimoine se compose de 179 M€ d'actifs immobiliers et 13 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le Groupe.

Chiffres clés du patrimoine immobilier⁸	31/12/2021	31/12/2022
Nombre d'actifs	9	7
Surface locative (en exploitation)	82 363 m ²	74 191 m ²
Valorisation	184 M€	179 M€

A périmètre constant, le patrimoine immobilier détenu en propre s'élève à 179 M€, en hausse de 10% par rapport au 31 décembre 2021.

L'évolution du patrimoine immobilier s'explique principalement par :

- des frais et travaux d'amélioration réalisés en 2022 pour 18,7 M€ ;
- une cession d'actif pour 2,8 M€ (valeur au 31 décembre 2021) ; et
- une revalorisation négative des actifs en portefeuille pour environ 2,0 M€ : du fait notamment de la baisse de valeur des étages de la Tour Franklin, partiellement compensée par la création de valeur du projet de restructuration sur l'actif The Go.

1.2 Activité de gestion pour compte de tiers

Le Groupe s'appuie sur ses deux filiales, PAREF Gestion et PAREF Investment Management, qui apportent leur savoir-faire auprès des investisseurs institutionnels et particuliers et proposent des services couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur des actifs et des fonds immobiliers.

PAREF Gestion : une collecte en forte augmentation et un pipeline d'investissement dynamique

Les souscriptions brutes collectées sur les fonds SCPI au cours de l'année s'élèvent à 194 M€, représentant une très forte augmentation (+92%) par rapport à 2021.

Cette hausse est principalement expliquée par la croissance de la collecte sur la SCPI Novapierre Allemagne 2 (+98 M€ par rapport à 2021), démontrant la confiance des investisseurs dans la stratégie déployée et la capacité de la société de gestion à délivrer de belles performances.

Répartition de la collecte brute réalisée sur les SCPI en 2022 :

Type	Fonds	Collecte brute 2021 (M€)	Collecte brute 2022 (M€)	Evolution en %
SCPI	Novapierre Allemagne 2	29	127	337%
	Interpierre France	18	22	25%
	Novapierre Résidentiel	32	22	-32%
	Interpierre Europe Centrale	17	15	-9%
	Novapierre Allemagne	5	6	30%
	Novapierre 1	0,4	1,2	200%
Total		101	194	92%

⁷ Incluant la participation dans les sociétés mises en équivalence dont 27,24% de l'OPPCI Vivapierre et excluant la valeur des titres de PAREF Gestion

⁸ Hors participations minoritaires dans SCPI/OPPCI. Incluant l'immeuble le Gaïa en quote-part jusqu'au 31 décembre 2021. Ce dernier a été cédé courant 1^{er} trimestre 2022

Le ratio de souscription nette sur souscription brute ressort à 89,10%, démontrant la confiance des investisseurs particuliers dans les produits proposés par le Groupe.

En matière d'investissement, le Groupe a réalisé près de 275 M€ d'acquisitions pour l'ensemble des SCPI sous gestion et renforce sa présence européenne, en particulier :

- 170 M€ pour Novapierre Allemagne 2 ;
- 63 M€ pour Interpierre France ;
- 22 M€ pour Novapierre Résidentiel ; et
- 20 M€ pour Interpierre Europe Centrale.

Le Groupe a également poursuivi la gestion proactive des portefeuilles des véhicules gérés en procédant à des arbitrages pour 57 M€ en 2022, dont notamment :

- 46 M€ pour les portefeuilles de Cifocoma et Cifocoma 2⁹ ;
- 5 M€ pour Novapierre Résidentiel ;
- 3 M€ pour Interpierre France ; et
- 2 M€ pour Novapierre 1.

Preuve de la qualité de la gestion du Groupe PAREF, la performance des SCPI sous gestion s'améliore avec des taux de distribution en phase ou au-delà des prévisionnels.

Par ailleurs, les revalorisations significatives du prix des parts de trois SCPI illustrent la capacité du Groupe à créer de la valeur à long terme pour les investisseurs et confirment la pertinence des stratégies d'investissement mises en place.

Fonds	Taux de distribution ¹⁰	Hausse du prix de part	Performance Totale ¹¹
Interpierre Europe Centrale	5,37%		5,37%
Novapierre Allemagne 2	4,50%	4,00%	8,50%
Novapierre Allemagne	4,80%	7,69%	12,49%
Novapierre 1	4,51%		4,51%
Interpierre France	5,40%		5,40%
Novapierre Résidentiel	2,28% ¹²	4,31%	6,59%

⁹ Cifocoma et Cifocoma 2 ont cédé 107 actifs courant 2022 à des prix supérieurs à la dernière valorisation effectuée par l'expert externe au 31 décembre 2020, dans le cadre de dissolution anticipée votée par l'assemblée générale extraordinaire des fonds

¹⁰ Taux de distribution : il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

¹¹ L'indicateur « Performance Totale » n'est pas un indicateur normé par l'ASPIM. Il s'agit de la somme du taux de distribution annuelle et de la variation du prix de souscription de la part de la SCPI

¹² Concernant Novapierre Résidentiel, taux de distribution de 2,28% dont la totalité correspond au versement de plus-values de cessions

Le patrimoine géré par PAREF Gestion pour compte de tiers atteint 2,1 milliards d'euros, en progression de +13% par rapport au 31 décembre 2021 à 1,8 milliard d'euros.

Type	Fonds	Stratégie	Actifs sous gestion (M€) 31/12/21	Actifs sous gestion (M€) 31/12/22	Evolution en %
SCPI	Novapierre Allemagne ¹³	Commerces	672	662	-2%
	Novapierre Allemagne 2 ¹³	Commerces	185	380	105%
	Novapierre Résidentiel ¹³	Résidentiel	351	364	4%
	Interpierre France ¹³	Bureau/Logistique	208	275	32%
	Novapierre 1 ¹³	Commerces	247	240	-3%
	Interpierre Europe Centrale ¹³	Bureau/Logistique	16	43	168%
	Cifocoma ¹⁴	Commerces	26	4	-84%
	Cifocoma 2 ¹⁴	Commerces	25	4	-84%
Sous-total SCPI			1 732	1 974	14%
OPPCI	Vivapierre	Résidences hôtelières	87	83	-5%
Total OPPCI			87	83	-5%
Autres FIA			26	26	2%
Total			1 845	2 082	13%

PAREF Investment Management : une présence européenne soutenue par son savoir-faire en restructuration des actifs

PAREF Investment Management opère en France, en Italie, en Allemagne et en Suisse. Elle a pour mission d'apporter aux investisseurs institutionnels les compétences et services déjà fournis au Groupe en matière d'investissement, d'Asset Management et de Property Management, de gestion de projets, de services juridiques et financiers.

Depuis 2021, PAREF Investment Management gère un projet de redéveloppement de bureau sur l'actif The Trade situé à Francfort en Allemagne et un immeuble de bureau BC 140 à Budapest en Hongrie pour le compte d'investisseurs institutionnels.

Le projet de restructuration de l'immeuble The Medelan situé dans le centre-ville historique de Milan, géré par la filiale italienne, a connu de très importants progrès en matière d'activité locative courant 2022 : 91% des surfaces de bureaux et 43% des surfaces commerciales sont louées ou sous offres fermes. Cet actif à usage mixte se déploie sur près de 55 000 m² et offre les meilleurs standards du marché, notamment environnementaux avec le certificat Leed Platinum. Le projet a été livré au premier trimestre 2022.

Revenus des commissions en forte progression de 61% en 2022

Commissions (en K€)	2021	2022	Evolution en %
Revenus des commissions			
- de gestion	11 884	15 508	30%
- de souscription	9 435	18 759	99%
Total Revenus des commissions	21 320	34 266	61%

¹³Capital variable

¹⁴Capital fixe

Les commissions de gestion progressent de 30% par rapport à 2021 pour atteindre 15,5 M€ en 2022. Cette hausse s'explique principalement par les synergies et la croissance des activités :

- +1,3 M€ : commissions liées à la livraison du projet The Medelan ;
- +1,1 M€ : commissions perçues sur les mandats sur BC 140 à Budapest et sur The Trade à Francfort ;
- +0,6 M€ : commissions liées aux nouveaux investissements réalisés sur les fonds SCPI ; et
- +0,6 M€ : commissions d'arbitrage générées par les cessions des actifs pour SCPI Cifocoma et Cifocoma 2.

Les commissions de souscription brutes s'élèvent à 18,8 M€ en 2022, soit une augmentation de +99% par rapport à 2021, du fait de la forte hausse de la collecte en 2022.

1.3 Patrimoine sous gestion du Groupe

Les actifs sous gestion du Groupe dépassent 3,0 milliards d'euros au 31 décembre 2022, en progression de 12% par rapport au 31 décembre 2021.

En M€	31/12/2021	31/12/2022	Evolution en %
1. Gestion pour compte propre			
Actifs détenus en propre par PAREF	165	179	8%
Participations détenues par PAREF ¹⁵	31	13	-59%
Total patrimoine PAREF	196	192	-2%
2. Gestion pour compte de tiers particuliers et institutionnels			
Novapierre Allemagne	672	662	-2%
Novapierre Allemagne 2	185	380	105%
Novapierre Résidentiel	351	364	4%
Interpierre France	208	275	32%
Novapierre 1	248	240	-3%
Interpierre Europe Centrale	16	43	168%
Cifocoma	26	4	-84%
Cifocoma 2	25	4	-84%
Vivapierre	87	83	-5%
Autre FIA ¹⁶	26	26	2%
Actifs gérés par PAREF Gestion	1 845	2 082	13%
Actifs gérés par PAREF Investment Management¹⁷	656	739	13%
Total patrimoine géré pour compte de tiers	2 501	2 821	13%
Retraitements ¹⁸	-12	-13	7%
3. PATRIMOINE TOTAL GERE	2 686	3 001	12%

¹⁵ Incluant la participation dans les sociétés mises en équivalence dont 27,24% de l'OPPCI Vivapierre et 50% de la société Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa à Nanterre, La Défense) jusqu'au 31 décembre 2021, dont l'actif a été cédé au 1^{er} trimestre 2022

¹⁶ Foncière Sélection Régions

¹⁷ Comprend l'actif The Medelan en Italie, l'actif The Trade en Allemagne et l'actif de bureau en Hongrie

¹⁸ La participation dans l'OPPCI Vivapierre

2 – Compte de résultat de 2022

Compte de résultat consolidé détaillé (en K€)	2021	2022	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	8 839	7 088	-20%
<i>Charges locatives refacturées</i>	2 586	2 555	-1%
<i>Charges locatives, taxes et assurances</i>	-3 454	-2 915	-16%
Charges locatives et taxes non récupérées	-868	-360	-59%
Autres revenus	2	0	-96%
Revenus locatifs nets	7 974	6 728	-16%
Chiffres d'affaires sur commissions	21 320	34 266	61%
- <i>de gestion</i>	11 884	15 508	30%
- <i>de souscription</i>	9 435	18 759	99%
Revenus des commissions	21 320	34 266	61%
Chiffres d'affaires	29 293	40 994	40%
Rémunérations d'intermédiaires	-9 960	-16 804	69%
- <i>dont honoraires de partenaires</i>	-3 935	-4 908	25%
- <i>dont rétro-commissions de souscription</i>	-6 025	-11 895	97%
Charges générales d'exploitation	-14 474	-18 382	27%
Amortissements et dépréciations	-1 051	-1 098	4%
Résultat opérationnel courant	3 807	4 710	24%
Résultat de cession des immeubles de placement	2 910	1 647	-43%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	3 134	-2 011	n.a.
Résultat opérationnel	9 852	4 346	-56%
Produits financiers	-	166	n.a.
Charges financières	-1 086	-1 184	9%
Coût de l'endettement financier net	-1 086	-1 018	-6%
Autres charges et produits financiers	307	2 339	661%
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	356	n.a.
Quote-part des sociétés mises en équivalence ¹⁹	2 078	-1 551	n.a.
Résultat net avant impôts	11 151	4 471	-60%
Charges d'impôts	-117	-436	272%
Résultat net consolidé	11 034	4 036	-63%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe	11 034	4 036	-63%
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 508 131	1 508 911	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	7,32	2,67	-63%
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 511 418	1 508 911	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	7,30	2,67	-63%

Le résultat opérationnel courant est de 4,7 M€, en hausse de 24% par rapport à 2021. Ceci s'explique notamment par :

- les revenus locatifs nets à 6,7 M€ (-16% par rapport au 2021), principalement en raison des cessions réalisées courant 2021 et 2022 et du projet de redéveloppement de l'actif Léon Frot qui a impliqué une baisse à court terme des revenus locatifs bruts ;
- les revenus des commissions qui s'élèvent à 34,3M€, en hausse de 61%, principalement du fait de la hausse de la collecte brute, d'une commission à la livraison du Medelan, de nouveaux

¹⁹ Incluant les participations dans les sociétés mises en équivalence dont principalement 27,24% de l'OPPCI Vivapierre et 50% de Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa à Nanterre, La Défense). L'actif détenu par Wep Watford a été cédé courant 1er trimestre 2022.

mandats de gestion signés courant 2021 et d'investissements et d'arbitrages réalisés courant 2022 (notamment la cession des actifs de Cifocoma et Cifocoma 2) ;

- les rémunérations d'intermédiaires atteignent 16,8 M€, contre 10,0 M€ en 2021 (soit +69%). Elles se composent de commissions payées aux distributeurs à hauteur de 11,9 M€ (+97% par rapport à 2021), directement corrélées à la forte augmentation de la collecte en 2022, et d'honoraires de partenaires à hauteur de 4,9 M€, soit une hausse de 27% expliquée principalement par le volume d'investissement réalisé pour Novapierre Allemagne 2 ;
- les charges générales d'exploitation s'élèvent à 18,4 M€, +27% par rapport à 2021, principalement lié au renforcement des équipes et des investissements réalisés en vue du développement de l'activité ;

Au-delà des éléments ci-dessus, les points suivants ont également contribué aux résultats nets :

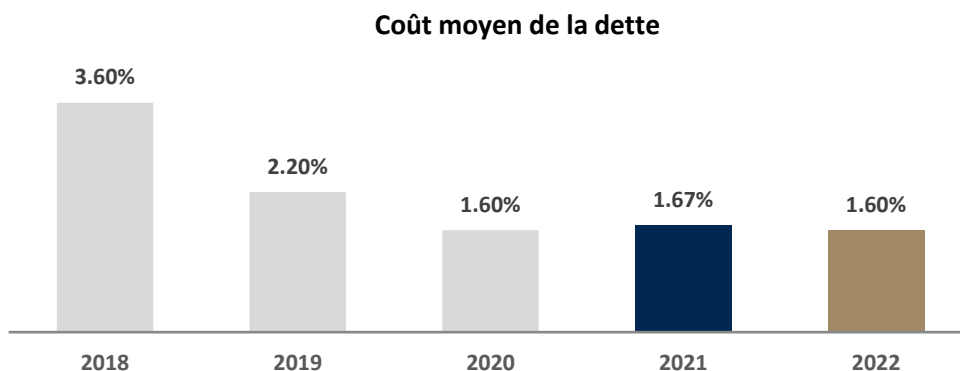
- la juste valeur des immeubles de placement est en recul et s'établit à 2,0 M€ en 2022, principalement en raison de la hausse des taux de capitalisation du marché générant un impact négatif sur la valorisation des immeubles, en dépit des travaux réalisés ;
- le coût de l'endettement financier s'élève à 1,0 M€, en baisse de 6% par rapport à 2021, du fait du produit financier généré par l'instrument de couverture (SWAP) en raison de la remontée des taux d'intérêt en 2022 ;
- les autres charges et produits financiers atteignent 2,5 M€ en 2022 contre 0,3 M€ en 2021 du fait de la distribution de dividendes générée par la vente de l'actif Gaïa détenu à 50% via la société Wep Watford ;
- le résultat de la quote-part des sociétés mises en équivalence est de -1,6 M€ contre 2,1 M€ en 2021. Cette diminution du résultat est liée aux travaux et à l'accompagnement locatif dans le cadre de la cession de l'actif Gaïa.

3 – Ressources Financières

Le montant nominal de la dette financière brute tirée du Groupe PAREF ressort à 60 M€, stable par rapport au 31 décembre 2021.

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 1,60% au 31 décembre 2022, contre 1,67% au 31 décembre 2021.

L'évolution du coût de la dette depuis 2018 est présentée ci-dessous :

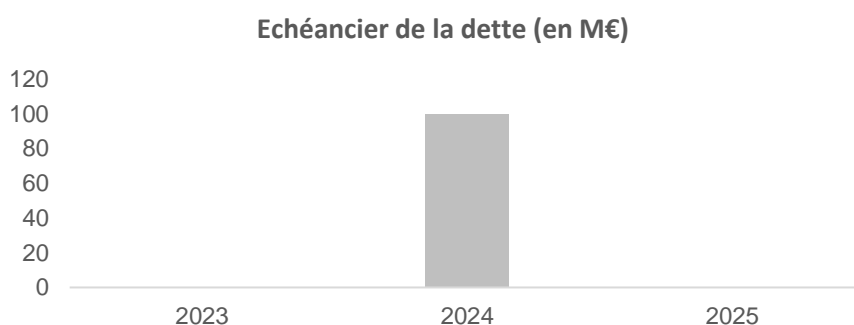


La maturité moyenne résiduelle de la dette s'établit à 1,1 an au 31/12/2022, contre 2,1 ans fin 2021. L'intégralité de la dette tirée est couverte par des instruments financiers, limitant ainsi sa sensibilité à l'évolution des taux.

Les ratios financiers du Groupe PAREF sont solides :

	31/12/2021	31/12/2022	Covenant
LTV ²⁰	22%	22%	<50%
ICR ²¹	4,6x	4,7x	>2,5x
DSF ²²	13%	13%	<30%
Valeur de patrimoine consolidée ²³	232 M€	230 M€	>125 M€

Echéancier de la dette :



Le Groupe PAREF dispose de 50M€ de liquidités au 31/12/2022 : une trésorerie de 10 M€, et une ligne de crédit disponible de 40 M€.

²⁰ LTV (Loan to Value) : dette nette consolidée tirée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits.

²¹ ICR (Interest Coverage Ratio) : le résultat opérationnel courant divisé par les frais financiers consolidés hors frais de remboursement anticipés.

²² DSF : dette financière sécurisée divisée par la valeur consolidée du patrimoine (incluant la valeur des titres de PAREF Gestion)

²³ Incluant la valeur des titres de PAREF Gestion au 31 décembre 2022

4 - Actif net réévalué EPRA (ANR EPRA)

La **Valeur Nette de Reconstitution EPRA** (*Net Reinstatement Value/NRV*) s'élève à 128,0 € par action, en recul de **1,5% par action** au 31 décembre 2022 (contre 130,0 € par action au 31 décembre 2021).

L'évolution s'explique par la distribution de dividendes en 2022 de -4,7€ par action et la variation de juste valeur des immeubles de placement à périmètre constant de -1,3€ par action, partiellement compensée par le résultat net récurrent pour +3,3€ par action et une légère augmentation sur la réévaluation des autres actifs non courants, soit +0,9€ par action.

Conformément aux recommandations de l'EPRA (« Best Practices Recommandations »), les indicateurs d'ANR EPRA sont déterminés notamment à partir des capitaux propres consolidés en normes IFRS (incluant la méthode de la juste valeur), de la valeur de marché de la dette et des instruments financiers.

EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution) - en K€	31/12/2021	31/12/2022	Evolution en %
Capitaux propres IFRS - Part du groupe <i>Inclut / Exclut</i>	146 082	144 437	-1%
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	146 082	144 437	-1%
<i>Inclut</i>			
Réévaluation des immeubles de placement	-	-	-
Réévaluation des immeubles en restructuration	-	-	-
Réévaluation des autres actifs non courants (valeur du fonds de commerce de PAREF Gestion ²⁴)	37 105	38 476	4%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	183 187	182 913	0%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	477	-1 967	n.a.
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	n.a.	n.a.	
Actifs incorporels	n.a.	n.a.	
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	n.a.	n.a.	
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	-
Droits de mutation	12 354	12 130	-2%
ANR	196 018	193 076	-2%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 356	1 508 911	
ANR par action (en €)	130,0	128,0	-2%

²⁴ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2022.

5- « Create More », une politique ESG engagée et concrète

Création du Comité ESG

Un comité ESG, au sein du conseil d'administration de PAREF, a été créé en juin 2022. Cet organe de surveillance est composé de 5 membres, dont 3 membres du Conseil d'administration : Dietrich Heidtmann qui préside le comité ainsi qu'Antoine Castro et Yufei Jin, et 2 experts externes : Sander Paul van Tongeren, fondateur et ancien PDG de GRESB, et Ella Etienne-Denoy, présidente et directrice générale de GreenSoluce from CBRE.

Tous deux apportent leur expertise de l'immobilier durable, de la finance durable et de la gestion des données ESG et des technologies vertes.

Le comité s'est réuni deux fois en 2022 pour superviser la mise en œuvre de la stratégie ESG du Groupe.

Politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR)

En tant que signataire des UNPRI²⁵, le Groupe a mis en place une charte d'investissement responsable afin d'intégrer les critères ESG dans le processus d'investissement dès la phase d'acquisition ou d'entrée en portefeuille et pendant toute la durée de gestion de l'actif. La mise en place d'un outil ESG modulable sur 16 critères précis a permis de réaliser une évaluation complète du patrimoine détenu en propre. Cette évaluation conduira à la définition de plans d'actions pour améliorer la performance ESG de chaque actif.

Le Groupe a également effectué des actions sur les actifs gérés pour compte de tiers. Deux SCPI sous gestion ont reçu le label ISR²⁶ : Interpierre France en juin 2022 et Interpierre Europe Centrale début 2023. Ainsi, ces deux fonds sont classés Article 8 au titre du règlement SFDR²⁷.

Impact environnemental

Dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique, des audits énergétiques ont été initiés en 2022 sur les actifs sous gestion situés en France. Le résultat de cet audit se traduira par des actions permettant d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire la consommation d'énergie de 40% d'ici 2030, conformément à l'exigence du Décret Tertiaire.

Par ailleurs, le Groupe s'engage à limiter l'impact environnemental de ses opérations au quotidien, par une politique de déplacements professionnels éco-responsables et la mise en place d'objectifs ESG intégrés dans les indicateurs de performance des équipes.

Engagement Social et Sociétal

PAREF s'implique aussi auprès d'associations caritatives. En 2022, les équipes ont été mobilisées en collaboration avec Surfrider Foundation Europe pour lutter contre la pollution plastique à l'occasion de la journée mondiale de l'Océan. Le Groupe a également soutenu l'association Vision du Monde dans le cadre d'un projet de création d'accès à l'eau potable dans des écoles au Cambodge.

6 - Evénements post clôture

Néant

²⁵ UNPRI : United Nations Principles for Responsible Investment

²⁶ ISR : Investissement Socialement Responsable

²⁷ SFDR : Sustainable Finance Disclosure Regulation – L'Article 8 concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques

7 – Perspectives et priorités 2023

En capitalisant sur son solide business model, il est prêt à faire face aux incertitudes macroéconomiques et aux exigences toujours plus élevées qu'imposent la transformation ESG du marché immobilier.

En 2023, PAREF accordera une attention toute particulière à :

L'activité immobilière pour compte propre

PAREF prévoit une augmentation de ses revenus locatifs en 2023 du fait d'une part, du repositionnement continu de son portefeuille (par exemple la livraison et la prise à bail à 100% de l'actif The Go en 2022), et d'autre part, de l'impact positif généré par l'indexation des loyers. Conformément à son plan stratégique ESG " Create More ", PAREF continuera à créer de la valeur via des projets de restructuration d'actifs d'envergure. Par ailleurs, Le Groupe conservera son approche sélective pour investir directement ou en tant que co-investisseur.

L'activité gestion pour compte de tiers

Le Groupe cherche à enrichir la gamme actuelle de ses fonds et proposer des produits en unités de comptes éligibles aux contrats d'assurance vie destinés aux investisseurs particuliers.

Par ailleurs, PAREF est prêt à offrir des stratégies d'investissement thématiques et sur mesure aux investisseurs institutionnels, notamment de leur proposer des opportunités d'investissement Value-Add répondant aux attentes liées à la transformation ESG du marché immobilier.

En s'appuyant sur son expertise "ONE-STOP-SHOP" en gestion immobilière, PAREF développera également ses activités d'Asset et de Property Management afin de capter de nouveaux mandats de gestion et ainsi diversifier ses sources de revenus.

ESG, « Create More » en 2023

PAREF poursuit les initiatives lancées en 2022 visant à atteindre la neutralité carbone d'ici 2030 pour ses actifs en propre. Les plans d'actions découlant des audits énergétiques de 2022 permettront une meilleure évaluation des performances ESG ainsi que l'établissement d'un plan CAPEX dédié. Le Groupe souhaite également être reconnu comme un « employeur de référence » favorisant les principes de diversité et d'inclusion.

8 – Agenda financier

27 avril 2023 : Informations financières au 31 mars 2023

17 mai 2023 : Assemblée Générale Mixte

A propos du Groupe PAREF

PAREF est un acteur européen de référence dans la gestion immobilière, actif depuis plus de 30 ans ayant pour objectif de devenir un des leaders de la place en gestion immobilière en s'appuyant sur un savoir-faire reconnu. Aujourd'hui, le Groupe opère en France, en Allemagne, en Italie et en Suisse et intervient sur toute la chaîne de valeur des métiers de l'investissement immobilier : investissement, gestion de fonds, gestion de projets de rénovation et de développement, gestion d'actifs, gestion locative. Cette couverture à 360° lui permet de proposer des services intégrés et sur-mesure aux investisseurs institutionnels et particuliers.

Engagé, le Groupe a pour ambition de contribuer à créer davantage de valeur et de croissance durable et a inscrit les enjeux RSE au cœur de sa stratégie.

Au 31 décembre 2022, le Groupe PAREF gère plus de 3 milliards d'euros d'actifs.

PAREF est une société foncière SIIC, cotée sur le compartiment C de Euronext Paris - FR0010263202 – PAR.

Plus d'informations sur www.paref.com

Contacts Presse

PAREF

Raphaëlle Chevignard

+33(6) 16 65 56 36

raphaelle.chevignard@paref.com

Citigate Dewe Rogerson

Yoann Besse / Marlène Brisset

06 63 03 84 91 / 06 59 42 29 35

Paref@citigatedewerogerson.com

ANNEXE

Bilan

BILAN ACTIF (en K€)	31/12/2021	31/12/2022
Actifs non courants		
Immeubles de placement	165 420	179 430
Immobilisations incorporelles	882	883
Immobilisations corporelles	1 524	983
Immobilisations financières	13 886	275
Titres mis en équivalence	16 183	13 613
Actifs financiers	1 126	1 099
Instruments dérivés	-	2 323
Impôts différés actif	-	-
Total actifs non courants	199 020	198 606
Actifs courants		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	12 093	16 713
Autres créances et comptes de régularisation	909	2 568
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 845	10 279
Total actifs courants	21 847	29 560
Actifs non courants détenus en vue de la vente	-	-
TOTAL DE L'ACTIF	220 867	228 166

BILAN PASSIF (en K€)	31/12/2021	31/12/2022
Capitaux propres		
Capital social	37 755	37 755
Primes liées au capital	42 193	42 193
Réserves de la juste valeur	31	64
Variation de valeur des instruments de couverture	-477	1 967
Réserves consolidées	55 546	58 423
Résultat consolidé	11 034	4 036
Capitaux propres – part du Groupe	146 082	144 437
Intérêts minoritaires	-	-
Total des capitaux propres	146 082	144 437
PASSIF		
Passifs non courants		
Dettes financières, part à long terme	60 507	60 186
Instruments dérivés non courants	477	-
Impôts différés passifs, nets	10	25
Provisions	283	496
Total des passifs non courants	61 277	60 707
Passifs courants		
Dettes financières, part à court terme	559	487
Instruments dérivés courants	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 218	10 489
Dettes fiscales et sociales	5 734	8 793
Autres dettes et comptes de régularisation	2 997	3 253
Total des passifs courants	13 509	23 022
TOTAL DU PASSIF	220 867	228 166

Flux de trésorerie

FLUX DE TRESORIE (en K€)	31/12/2021	31/12/2022
Flux d'exploitation		
Résultat net	11 034	4 036
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 048	1 098
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements	-3 134	2 011
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	-	-356
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers	-	-
Charges d'impôts	117	436
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	-2 910	-1 647
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	-2 078	1 551
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt	4 077	7 129
Coût de l'endettement financier net	1 086	1 184
Impôts payés	-116	488
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et après impôt	5 046	8 801
Variations du BFR	-476	-1 343
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	4 571	7 458
Flux d'investissements		
Acquisition des immeubles de placement	-6 447	-15 229
Autres acquisitions d'immobilisations	-436	-242
Prix de cession des immeubles de placement nette de frais de cession	14 965	4 427
Acquisition d'immobilisations financières	-1 426	13 640
Cession d'immobilisations financières	-	-
Produits financiers reçus	-	-
Incidence des variations de périmètre	-	-
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	6 657	2 596
Flux de financement		
Variation de capital	-	-
Titres d'autocontrôle	55	10
Augmentation des emprunts bancaires	24 000	35 000
Variation des autres dettes financières	-	-
Remboursements de dettes locatives	-530	-585
Remboursements des emprunts	-29 000	-35 000
Variation des concours bancaires	15	-15
Intérêts payés	-778	-942
Frais d'émission d'emprunt	-	-
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	-3 468	-7 089
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	-9 706	-8 621
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie	1 521	1 433
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	7 325	8 845
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	8 845	10 279

Résultat Net Récurrent EPRA au 31 décembre 2022

En K€	2021	2022	Evolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	11 034	4 036	-63%
Ajustements			
(i) Variation de JV des imm. de placements et autres actifs	-3 134	2 011	n.a.
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-2 910	-1 647	-43%
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	-	-	
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	-	-	
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition/Ecart d'acq. négatif	-	-	
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	-	-356	n.a.
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés et autres intérêts	-	-	
(viii) Impôts différés résultant des ajustements	-	-	
(ix) Ajustement (i) à (viii) sur sociétés détenues en partenariat	-859	915	n.a.
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
Résultat net récurrent EPRA	4 131	4 960	20%
Nombre moyen d'actions	1 508 131	1 508 911	
Résultat net récurrent EPRA / action	2,74€	3,29 €	20%

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) au 31 décembre 2022

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) - en K€	31/12/2021	31/12/2022	Evolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	146 082	144 437	-1%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	
ANR dilué	146 082	144 437	-1%
<i>Inclut</i>			
Réévaluation des immeubles de placement	-	-	
Réévaluation des immeubles en restructuration	-	-	
Réévaluation des autres actifs non courants (valeur du fonds de commerce de PAREF GESTION ²⁸)	37 105	38 476	4%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	
Réévaluation des stocks	-	-	
ANR dilué à la juste valeur	183 187	182 913	0%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	
Juste valeur des instruments financiers	477	-1 967	-587%
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	
Actifs incorporels	-882	-883	0%
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	n.a.	n.a.	
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	
Droits de mutation	12 354	12 130	-2%
ANR	195 135	191 340	-2%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 356	1 508 911	
ANR par action (en €)	129,4	127,4	-2%

²⁸ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2022.

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) au 31 décembre 2022

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) - en K€	31/12/2021	31/12/2022	Evolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe <i>Inclut / Exclut</i>	146 082	144 437	-1%
Instrument hybride	-	-	
ANR dilué	146 082	144 437	-1%
<i>Inclut</i>			
Réévaluation des immeubles de placement	-	-	
Réévaluation des immeubles en restructuration	-	-	
Réévaluation des autres actifs non courants (valeur du fonds de commerce de PAREF GESTION ²⁹)	37 105	38 476	4%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	
Réévaluation des stocks	-	-	
ANR dilué à la juste valeur	183 187	182 913	0%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	n.a.	n.a.	
Juste valeur des instruments financiers	n.a.	n.a.	
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	
Actifs incorporels	n.a.	n.a.	
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	194	-1 328	n.a.
Réévaluation des actifs incorporels	n.a.	n.a.	
Droits de mutation	n.a.	n.a.	
ANR	183 381	181 584	-1%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 356	1 508 911	
ANR par action (en €)	121,6	120,3	-1%

²⁹ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2022.

Autres indicateurs EPRA

- Taux de vacance EPRA

En K€	31/12/2021	31/12/2022	Evolution en pts
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant ³⁰	727	95	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille	9 819	10 474	
Taux de vacance EPRA	7,4%	0,91%	-6,49 pts

- Taux de rendement EPRA

En %	31/12/2021	31/12/2022	Evolution en pts
Taux de capitalisation net PAREF	6,84%	5,52%	-1,32 pts
Effet des droits et frais estimés	-0,46%	-0,36%	+0,10 pts
Effet des variations de périmètre	-0,12%	-0,10%	+0,02 pts
Rendement Initial Net EPRA³¹	6,26%	5,07%	-1,19 pts
Effet des aménagements de loyers	0,43%	1,59%	+1,16 pts
Rendement Initial Net Topped-Up EPRA³²	6,69%	6,66%	-0,03 pts

- Investissement immobiliers réalisés

En K€	31/12/2021	31/12/2022
Acquisition	-	-
Développement ³³	6 658	13 445
Portefeuille à périmètre constant ³⁴	697	625
Autres ³⁵	851	3 800
Total	8 206	17 871

³⁰ Hors participations dans OPPCI Vivapierre et incluant jusqu'au 31 décembre 2021 l'immeuble Le Gaïa en quote-part, qui a été cédé au 1^{er} trimestre 2022. Excluant l'actif Léon Frot (Paris) qui a été mis en restructuration en 2022

³¹ Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus

³² Le taux de rendement initial net « topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus

³³ Comprend les investissements relatifs au projet The Go de l'actif situé à Levallois-Perret et projet modernisation de l'actif situé à Paris Léon Frot

³⁴ Comprend essentiellement les investissements concernant les actifs de Croissy Beaubourg, d'Aubergenville et les 6 étages de la Tour Franklin

³⁵ Incluant les frais financiers capitalisés concernant les projets The Go et les indemnités d'éviction et l'apport de compensation sur le projet de redéveloppement sur l'actif à Paris Léon Frot

Ratios de coûts EPRA

Les ratios ci-dessous sont calculés sur le périmètre des actifs détenus en propre par le Groupe PAREF (incluant les mises en équivalence).

En K€	31/12/2021	31/12/2022	Evolution en %
Inclus :			
(i) Frais généraux	- 1 811	-1 793	-1%
(ii) Charges sur immeubles	-	-	
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	- 3 405	-2 752	-19%
(iv) Honoraires de gestion nets des marges réelles/estimées	-	-	
(v) Autres produits nets des refacturations couvrant les frais généraux	-	-	
(vi) Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés mises en équivalence	-412	-352	-14%
Exclus :			
(vii) Amortissements des immeubles de placement	-	-	
(viii) Charges du foncier	1 447	1 641	13%
(ix) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	1 193	1 272	7%
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	- 2 989	-1 985	-34%
(x) Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	782	196	-75%
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	-2 206	-1 789	-19%
(xi) Revenus locatifs moins charges du foncier	9 553	8 002	-16%
(xii) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-1 582	-1 272	-20%
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	1 957	397	-80%
Revenus locatifs (C)	9 928	7 126	-28%
Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)	30,1%	27,9%	-2,20pts
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	22,2%	25,1%	+2,90pts

