



RÉSULTATS ANNUELS

AU 31 DÉCEMBRE 2021

Une première étape réussie pour le plan de transformation du Groupe PAREF permettant de verser un dividende historique

Au niveau du Groupe, un patrimoine sous gestion en croissance de 13% pour atteindre près de 2,7 milliards d'euros

- 196 M€ d'actifs en compte propre (+6,3% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2020) ;
- 2 501 M€ gérés pour compte de tiers institutionnels ou particuliers (+14% par rapport au 31 décembre 2020).

Des indicateurs financiers solides

- **Résultat net en hausse de 35%** à 11,0 M€ (8,2 M€ au 31 décembre 2020) ;
- **Actif Net Réévalué EPRA** de reconstitution (Net Reinstatement Value/NRV) en **hausse de 4%** à 130,0 € par action (125,1 € par action au 31 décembre 2020) ;
- Ratio d'**endettement** (LTV)¹ abaissé à **22%** (contre 25% au 31/12/2020) ; et
- Une **liquidité conséquente** de près de **50 M€** (dont une ligne de crédit confirmée non tirée).

Un développement soutenu des activités

- **Taux d'occupation financier**² des actifs atteint 92,6%, en **hausse de +11,5 points** par rapport au 31 décembre 2020 ;
- **Ouverture du troisième bureau** à l'étranger de PAREF Investment Management en septembre 2021 à **Francfort** ;
- **2 nouveaux mandats** signés à l'international par PAREF Investment Management avec des institutionnels.

Proposition du dividende le plus élevé jamais versé par le Groupe, à 4,70€ par action payable en espèces pour l'exercice 2021, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale qui se réunira le 19 mai 2022.

Le Conseil d'Administration de PAREF, réuni le 17 février 2022, a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2021. Les procédures d'audit par les commissaires aux comptes sont en cours.

¹ Ratio d'endettement (LTV) : dette nette consolidée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits (le ratio d'endettement ressort à 22% en prenant la participation dans la société Wep Watford en proportionnel)

² Incluant l'immeuble le Gaïa. Taux d'occupation financier excluant le Gaïa ressort à 95,3%, contre 83,8% au 31 décembre 2020

« Le Groupe PAREF a délivré une année 2021 solide, fruit de la profonde transformation sur les 4 dernières années. Cette création de valeur doit pouvoir se poursuivre du fait du rééquilibrage des revenus (avec davantage de commissions de gestion plus stables sur la durée), l'investissement réalisé sur des activités d'avenir et l'expansion internationale. Sur la base de cette première étape réussie, nous proposons de verser le dividende le plus important de l'histoire du groupe, à 4,70 euros par action (+104% 2021/2020) tandis que la valeur actionnariale a continué d'augmenter avec une NRV maintenant portée à 130€ par action (+4% 2021/2020). »

Magali Volet – Directeur Financier Groupe

« Le Groupe PAREF poursuit sa stratégie d'innovation, d'expansion européenne et de diversification des produits. Le groupe PAREF a démontré la pertinence de son modèle par l'émergence de nouvelles sources de revenus et d'un nouvel équilibre entre ses différentes activités. Le groupe est d'ores et déjà en ordre de marche pour saisir toutes les opportunités que vont offrir la sortie de la crise sanitaire, grâce notamment aux recrutements effectués en 2021 et aux nouveaux services développés pour les investisseurs institutionnels. Le Groupe a accentué sa transformation digitale et déploie une stratégie ESG ambitieuse à tous les échelons de l'entreprise. Enfin, je souhaite adresser à la grande famille PAREF tous mes remerciements et ma reconnaissance pour les efforts fournis tout au long de l'année, dans un environnement opérationnel difficile, qui nous ont permis d'atteindre ces résultats prometteurs. »

Antoine Castro – Directeur Général Groupe

I – Activité immobilière

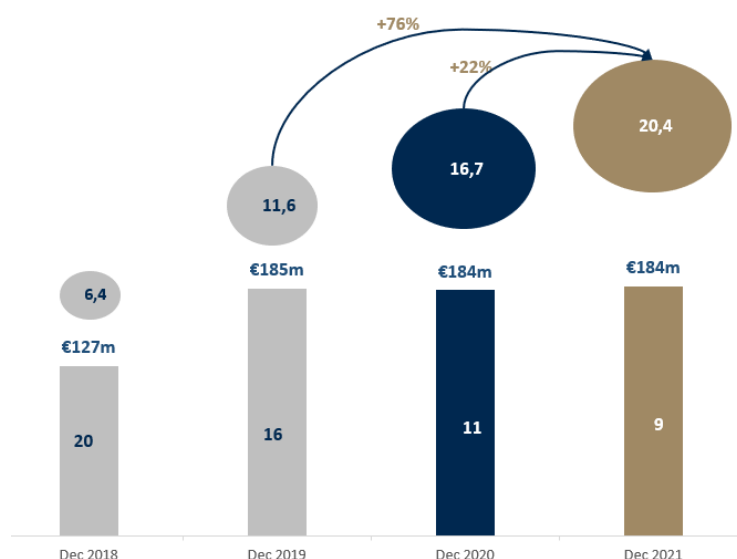
Au 31 décembre 2021, PAREF détient :

- 9 actifs en direct ;
- deux filiales principales, à savoir PAREF Gestion et PAREF Investment Management ;
- des participations minoritaires dans des SCPI/OPPCI.

- **Une poursuite de la stratégie de gestion active**

PAREF a **poursuivi** sa stratégie active de gestion de son patrimoine, en se **repositionnant** progressivement sur des actifs **de taille plus significative**, principalement situés dans le **Grand Paris**. Ainsi, **la taille moyenne des actifs a atteint 20 M€, +76% en 2 ans**, de 11,6M€ à 20,4M€, **soit +22% sur la seule année 2021**.

Valeur moyenne des actifs



Deux actifs situés à Gentilly et à La Houssaye-en-Brie ont été **cédés** courant 2021 pour un prix total net vendeur de 15 M€, représentant un gain moyen de **29%** par rapport à la dernière valorisation réalisée par des experts indépendants.

- **Un patrimoine revalorisé de 6.3% à périmètre constant**

La valeur du patrimoine de PAREF³ s'établit à 196 M€ au 31 décembre 2021. Il se compose de 184 M€ d'actifs immobiliers (incluant la participation sur l'immeuble le Gaïa) et 12 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le Groupe.

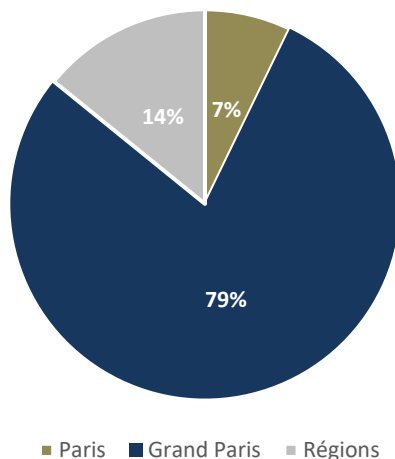
Chiffres clés du patrimoine détenu en propre ⁴	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'actifs	11	9
Surface locative (en exploitation)	99 619 m ²	82 363 m ²
Valorisation	184 M€	184 M€

³ Inclut les participations dans les sociétés mises en équivalence dont les détentions de 50% dans la société Wep Watford (société qui détient l'immeuble le Gaïa à Nanterre, La Défense) et de 27,24% dans l'OPPCI Vivapierre.

⁴ Inclut l'immeuble le Gaïa en quote-part. Hors participations dans Vivapierre.

Conformément à la stratégie mise en œuvre, le patrimoine détenu par le Groupe est recentré sur le Grand Paris.

Répartition géographique du patrimoine



Le patrimoine d'actifs immobiliers détenu en propre par PAREF (hors l'immeuble Le Gaïa) ressort à 165,4 M€, **en hausse de 6,8% à périmètre constant** et stable à périmètre courant par rapport à fin 2020. Ces variations sont expliquées principalement par :

- des cessions pour 11,8 M€ (valeurs au 31 décembre 2020) ;
- des frais et travaux d'amélioration réalisés en 2021 pour 7,7 M€ ;
- une revalorisation des actifs en portefeuille pour environ 3,1 M€.

- **Une gestion locative proactive**

En dépit de mesures prises pour renforcer le télétravail, l'activité de location a été dynamique en 2021 avec 8 signatures et renouvellements de baux pour une surface de plus de 17 000 m², représentant **plus de 20% des actifs immobiliers**, dont notamment :

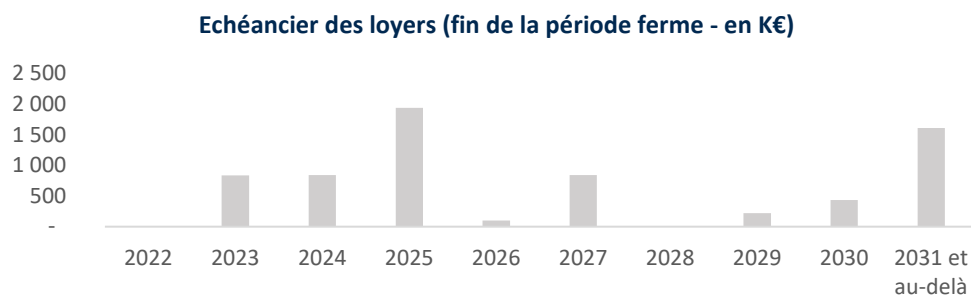
- 4 nouveaux baux signés sur l'immeuble le Gaïa avec une durée ferme de 6 ans, augmentant le taux d'occupation physique de **+20 points** à 84%⁵ au 31 décembre 2021, par rapport à 64% il y a un an ;
- 2 nouveaux baux et un renouvellement de bail signés sur les étages dans la Tour Franklin à La Défense pour plus de 4 000 m², portant le taux d'occupation à 100% au 1^{er} janvier 2022 ;
- un renouvellement de bail finalisé pour près de 11 000 m² sur un actif logistique situé à Aubergenville.

Grâce à ces signatures, le taux d'occupation financier du Groupe ressort à 92,6% au 31 décembre 2021, contre 81,1% à fin 2020⁶, et la maturité moyenne pondérée des baux se maintient à 4,4 ans à fin décembre 2021 contre 4,9 ans fin 2020.

⁵ Inclut les deux nouveaux baux signés avec la date de prise d'effet début 2022

⁶ Inclut l'immeuble Le Gaïa détenu. En excluant le Gaïa, le taux d'occupation financier ressort à 95,3 % au 31 décembre 2021, contre 83,8 % au 31 décembre 2020. Le taux d'occupation financier est calculé hors immeubles en restructuration (The Go à Levallois-Perret).

Le profil d'échéancier des baux sur le patrimoine détenu en propre est le suivant :



- **Un revenu locatif net en léger retrait compte tenu des deux cessions réalisées en 2021**

Le **revenu locatif net** de PAREF s'établit à 8,0 M€ en 2021, en retrait de 5% par rapport à 8,4 M€ en 2020. Ceci est principalement expliqué par :

- les cessions réalisées en 2020 (effet année pleine) et 2021 ;
- les impacts exceptionnels liés à la régularisation de charges locatives des exercices antérieurs ;
- partiellement compensée par une indemnité reçue dans le cadre de renégociation de bail.

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (k€)	2020	2021	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	8 974	8 839	-2%
Charges locatives refacturées	3 103	2 586	-17%
Charges locatives, taxes et assurances	-3 700	-3 454	-7%
Charges non récupérables	-597	-868	45%
Autres revenus	4	2	-37%
Total revenus locatifs nets	8 381	7 974	-5%

A périmètre constant, les **revenus locatifs bruts restent stables** par rapport à 2020.

Le taux de rendement brut moyen de ses actifs détenus en propre s'établit à 6,6 % contre 6,2% fin 2020⁷.

⁷ Exclut l'actif en restructuration (The Go à Levallois-Perret) et l'immeuble Le Gaïa

II – La Gestion pour compte de tiers (PAREF Gestion et PAREF Investment Management)

- **Activité dynamique pour les patrimoines sous gestion**

PAREF Gestion a collecté un montant total de 101 M€ de souscriptions brutes auprès d'investisseurs sur les fonds SCPI, un montant moins élevé de 33 % par rapport à 2020 (151 M€). Cette variation s'explique par :

- la décision de suspendre la collecte sur la SCPI Novapierre Allemagne 2 au 1^{er} trimestre ;
- un ralentissement de l'appétit des investisseurs de SCPI sur certaines typologies d'actifs du fait de la crise sanitaire (commerce, bureaux, etc.), impactant la souscription sur la SCPI Interpierre France ;
- un fort intérêt des investisseurs rencontré par la SCPI Interpierre Europe Centrale, avec un triplement des souscriptions par rapport à 2020 (lancement du fonds en septembre 2020) ; et
- l'intérêt des investisseurs pour le résidentiel confirmé sur la SCPI Novapierre Résidentiel avec +82% de souscription par rapport à l'an dernier.

Répartition de la collecte brute réalisée en 2021 :

Type	Fonds	Collecte brute 2020 (M€)	Collecte brute 2021 (M€)	Evolution en %
SCPI	Novapierre Allemagne 2	92	29	-69%
	Interpierre France	30	18	-40%
	Novapierre Résidentiel	18	32	82%
	Interpierre Europe Centrale	5	17	261%
	Novapierre Allemagne	5	5	11%
	Novapierre 1	1	0,4	-64%
	Novapierre Italie	1	n.a	n.a
Total		151	101	-33%

Investissements et arbitrages

PAREF Gestion a réalisé plus de **150M€ d'investissements** pour l'ensemble des SCPI sous gestion, en particulier :

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

PAREF Gestion a également réalisé des cessions pour plus de 21M€, dont notamment 14 M€ pour Novapierre Résidentiel et 7 M€ pour Novapierre 1.

Les **rendements de tous les fonds s'améliorent sur 2021**, en ligne avec les objectifs, voire pour certains fonds comme Novapierre Résidentiel au-delà des objectifs long terme.

Répartition des fonds gérés par PAREF Gestion au 31 décembre 2021

PAREF Gestion gère un patrimoine pour compte de tiers de 1 845 M€, en **progression de 5 %** par rapport au 31 décembre 2020 à 1 764 M€.

Type	Fonds	Stratégie	Actifs sous gestion (M€) 31-déc-20	Actifs sous gestion (M€) 31-déc-21	Evolution en %
SCPI	Novapierre Allemagne ⁸	Commerces	616	672	9%
	Novapierre Résidentiel ⁸	Résidentiel	329	351	7%
	Novapierre 1 ⁸	Commerces	252	247	-1%
	Interpierre France ⁸	Bureau/Logistique	184	208	13%
	Novapierre Allemagne 2 ⁸	Commerces	158	185	17%
	Atlantique Pierre 1 ^{9/10}	Diversifiée	57	-	-100%
	Cifocoma 2 ⁹	Commerces	25	25	1%
	Cifocoma 1 ⁹	Commerces	24	26	7%
	Interpierre Europe Centrale ⁸	Bureau/Logistique	4	16	289%
	Novapierre Italie ^{8/11}	Tourisme	4	-	-100%
Sous-total SCPI			1 652	1 732	5%
OPPCI	Vivapierre	Résidences hôtelières	86	87	1%
Total OPPCI			86	87	1%
Autres FIA			25	26	3%
Total			1 764	1 845	5%

• PAREF Investment Management

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

PAREF Investment Management a conclu deux mandats de gestion représentant une valeur d'actifs totale de 165 M€, dont (i) un pour le projet de redéveloppement de bureau sur l'actif « Trade » détenu par le Groupe Fosun, situé à Francfort-sur-le-Main en Allemagne, et (ii) un autre pour un immeuble de bureau situé au centre-ville de Budapest en Hongrie pour le compte de la compagnie d'assurance portugaise Fidelidade. Ces signatures montrent la confiance de l'actionnaire majoritaire de PAREF sur ses compétences en matière de gestion de restructuration et de développement d'actifs complexes et de grandes tailles.

Le projet de restructuration de l'immeuble « The Medelan » situé dans le centre-ville historique de Milan, géré par la filiale italienne de PAREF Investment Management, a connu de très importants progrès en termes de location courant 2021 : après un premier bail signé avec le restaurant étoilé Horto sur le rooftop, ce sont désormais 62% des espaces de bureaux qui sont loués ou sous offre ferme, et 13% pour les espaces de commerce également loués ou sous offre ferme. Cet actif à usage mixte se déploie sur près de 55 000 m² et offrira les meilleurs standards du marché, notamment environnementaux avec le certificat Leed Platinum. La livraison du projet de restructuration est prévue au premier trimestre 2022.

⁸ Capital variable

⁹ Capital fixe

¹⁰ Le mandat de gestion a pris fin au 31 décembre 2021 suite à la décision de l'Assemblée Générale en juin 2021

¹¹ L'Assemblée Générale Extraordinaire de Novapierre Italie en date du vendredi 5 mars 2021 a voté la dissolution anticipée et la mise en liquidation de la SCPI

- **La hausse de la commission de gestion n'a pas totalement compensé la baisse des commissions de souscription, entraînant une baisse de 12% des commissions totales**

Les commissions de gestion progressent de 17% par rapport à 2020 pour atteindre 11,9 M€ en 2021. Cette hausse s'explique principalement par les éléments suivants :

- +0,8 M€ d'augmentation des actifs sous gestion grâce aux investissements réalisés courant 2020 et 2021,
- +0,2 M€ de hausse des commissions sur cessions d'actifs ; et
- +0,6 M€ de revenus supplémentaires liés aux 2 nouveaux mandats de gestion conclus par PAREF Investment Management.

Les commissions de souscription brutes ressortent à 9,4 M€ en 2021, en retrait de 33% par rapport à 2020, en lien avec la baisse de la collecte en 2021.

Commissions (en k€)	2020	2021	Evolution en %
Commissions de gestion	10 117	11 884	17%
Commissions de souscription	14 174	9 435	-33%
Commissions totales	24 291	21 320	-12%

- **Des ressources humaines renforcées par des profils expérimentés**

Le Groupe PAREF a également continué à attirer de nouveaux talents et des dirigeants expérimentés au cours de l'année 2021 dont notamment :

- Andrea Duma en qualité de Directeur de la filiale italienne depuis mars ;
- Jean-Christophe Caron-Telders, en qualité de Directeur d'Investissement depuis juillet ;
- Olivier Eglem, en qualité de Senior Fund & Investment Manager depuis septembre ;
- Azzdine Guechi, en qualité de Directeur Asset Management depuis octobre ; et
- Öykü Kurtoglu, en qualité de Responsable RSE et développement durable depuis décembre.

Fort de ces profils expérimentés dans le secteur immobilier, le groupe va pouvoir accélérer la mise en œuvre de sa stratégie.

III – Compte de résultat et Résultat net récurrent EPRA de 2021

Compte de résultat consolidé :

Compte de résultat consolidé détaillé (en k€)	2020	2021	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	8 974	8 839	-2%
Charges locatives refacturées	3 103	2 586	-17%
Charges locatives, taxes et assurances	-3 700	-3 454	-7%
Charges locatives et taxes non récupérées	-597	-868	45%
Autres revenus	4	2	-37%
Revenus locatifs nets	8 381	7 974	-5%
Chiffres d'affaires sur commissions	24 291	21 320	-12%
- de gestion	10 117	11 884	17%
- de souscription	14 174	9 435	-33%
Revenus des commissions	24 291	21 320	-12%
Chiffres d'affaires	32 672	29 293	-10%
Rémunérations d'intermédiaires	-11 288	-9 960	-12%
Charges générales d'exploitation	-11 548	-14 474	25%
Amortissements et dépréciations	-571	-1 051	84%
Résultat opérationnel courant	9 264	3 807	-59%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	567	3 134	453%
Résultat de cession des immeubles de placement	-18	2 910	n.a.
Résultat opérationnel	9 814	9 852	0%
Produits financiers	31	-	-100%
Charges financières	-1 408	-1 086	-23%
Coût de l'endettement financier net	-1 377	-1 086	-21%
Autres charges et produits financiers	211	307	46%
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	n.a.
Quote-part des sociétés mises en équivalence ¹²	342	2 078	508%
Résultat net avant impôts	8 990	11 151	24%
Charges d'impôts	-840	-117	-86%
Résultat net consolidé	8 150	11 034	35%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe	8 150	11 034	35%
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 480 927	1 508 131	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	5,50	7,32	33%
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 483 407	1 511 418	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	5,49	7,30	33%

Le **résultat net** consolidé part du Groupe de 11,0 M€ est **en progression de 35%** par rapport à 2020. Ce chiffre s'explique notamment par :

Pour les éléments positifs :

- une revalorisation des immeubles de 3,1 M€, principalement liée à la création de valeur des projets de redéveloppement ;

¹² Inclut les participations dans les sociétés mises en équivalence dont principalement 50% de Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa à Nanterre, La Défense) et 27,24% de l'OPPCI Vivapierre

- un coût de l'endettement financier réduit à 1,1 M€ en 2021 contre 1,4 M€ en 2020 (soit une diminution de 21%). Cette baisse est expliquée par l'effet en année pleine du refinancement du crédit-bail des complexes hôteliers situés à Dax et Saint-Paul-lès-Dax réalisé courant 2020 ;
- un résultat de la quote-part des sociétés mises en équivalence qui s'élève à 2,1 M€ en 2021 contre 0,3 M€ en 2020, soit une progression de 1,7 M€. Cette amélioration provient de la variation positive de la juste valeur de l'immeuble le Gaïa et des frais liés au refinancement des crédits baux immobiliers de Vivapierre en 2020.

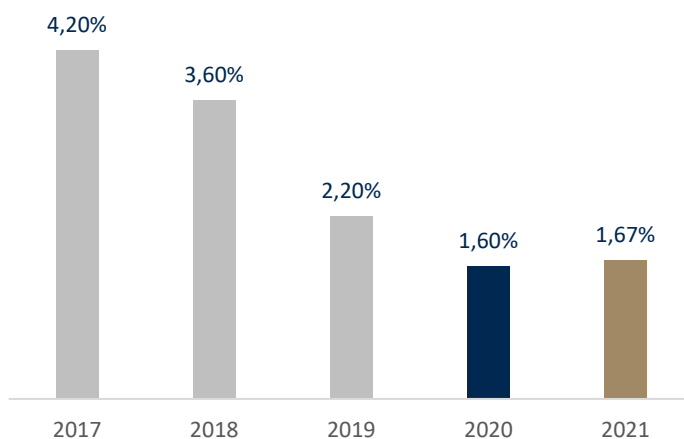
Pour les éléments adverses :

- des revenus locatifs nets en recul de 5% pour atteindre 8,0 M€, en raison des cessions réalisées courant 2020 et 2021 ;
- des revenus sur commissions qui diminuent de 12% pour atteindre 21,3 M€, principalement expliquée par la baisse sur les commissions de souscription, partiellement compensé par l'augmentation du patrimoine sous gestion des fonds existants via la progression significative des commissions de gestion ;
- les rétro-commissions en recul de 12% pour atteindre 10,0 M€, principalement expliquée par la baisse de rétro-commission sur souscriptions payées aux distributeurs et la hausse sur les rétro-commissions de gestion et d'investissement payées aux partenaires locaux. Ces hausses sont liées à l'augmentation des actifs sous gestion et aux acquisitions réalisées en Allemagne en 2021.
- les charges générales d'exploitation ont atteint 14,5 M€, avec le renforcement des équipes en 2020 et en 2021 afin d'améliorer la qualité de service ;
- les amortissements et dépréciations atteignent 1,1 M€, l'augmentation de 84% par rapport à 2020 est principalement liée aux investissements réalisés pour la digitalisation et l'optimisation des outils du Groupe.

IV – Ressources Financières

Le montant nominal de la **dette financière brute** tirée du Groupe PAREF ressort à 60 M€ (-6% par rapport à 64 M€ au 31 décembre 2020).

Le **coût moyen de la dette tirée** reste stable à **1,67%** au 31 décembre 2021, contre 1,60% au 31 décembre 2020. L'évolution du coût de la dette depuis 2017 est présentée ci-dessous :



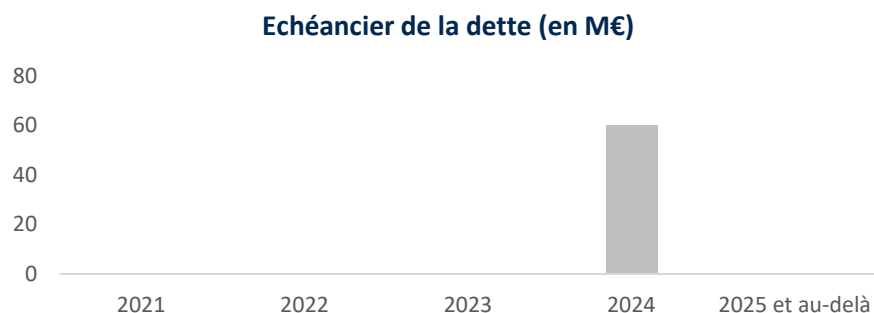
La **maturité moyenne résiduelle** de la dette s'établit à **2,1 ans** au 31/12/2021, contre 3,1 ans fin 2020.

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** :

	31/12/2020	31/12/2021	Covenant
LTV ¹³	25%	22%	<50%
ICR ¹⁴	6,8x	4,6x	>2,5x
DSF ¹⁵	13%	13%	<30%
Valeur de patrimoine consolidée ¹⁶	230 M€	232 M€	>125 M€

Echéancier de la dette :



Le Groupe PAREF **dispose de 49M€ de liquidités** au 31/12/2021 : une trésorerie de 9 M€ au 31 décembre 2021, répondant ainsi aux besoins réglementaires de la société de gestion PAREF Gestion, et une ligne de crédit confirmée de 40 M€.

¹³ LTV : dette nette consolidée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits.

¹⁴ ICR : le résultat opérationnel courant divisé par les frais financiers consolidés hors frais de remboursement anticipés.

¹⁵ DSF : dette financière sécurisée divisée par la valeur du patrimoine consolidée (incluant la valeur de titre de PAREF Gestion)

¹⁶Incluant la valeur des titres de PAREF Gestion

V - Patrimoine sous gestion

Les actifs sous gestion de PAREF Investment Management et PAREF Gestion sont en **progression de +13%** et atteignent près **2,7 milliards** d'euros.

En k€	31/12/2020	31/12/2021	Evolution en %
1. Gestion pour compte propre			
Actifs détenus en propre par PAREF	166 550	165 420	-1%
Participations détenues par PAREF ¹⁷	29 728	30 850	4%
Total patrimoine PAREF	196 278	196 270	0%
2. Gestion pour compte de tiers particuliers et institutionnels			
Novapierre Allemagne	616 247	672 424	9%
Novapierre Résidentiel	329 021	351 465	7%
Novapierre 1	251 653	247 903	-1%
Interpierre France	184 132	208 252	13%
Novapierre Allemagne 2	157 546	185 114	17%
Atlantique Pierre 1 ¹⁸	56 644	-	-100%
Cifocoma 2	25 007	25 179	1%
Cifocoma 1	24 329	25 933	7%
Interpierre Europe Centrale	4 153	16 166	289%
Novapierre Italie ¹⁹	3 504	-	-100%
Vivapierre	86 400	87 050	1%
Autres actifs gérés pour compte de tiers ²⁰	448 360	681 684	52%
Total patrimoine géré pour compte de tiers	2 186 996	2 501 169	14%
Retraitements ²¹	-10 942	-11 660	7%
3. PATRIMOINE TOTAL GERE	2 372 332	2 685 779	13%

¹⁷Inclut les participations dans les sociétés mises en équivalence dont 50% de Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa à Nanterre, La Défense) et 27,24% de l'OPPCI Vivapierre et excluant les actions détenues dans PAREF Gestion

¹⁸ Le mandat de gestion a pris fin au 31 décembre 2021 suite à la décision de l'Assemblée Générale de juin 2021

¹⁹ L'Assemblée Générale Extraordinaire de Novapierre Italie en date du vendredi 5 mars 2021 a voté la dissolution anticipée et la mise en liquidation de la SCPI

²⁰ Comprend Foncière Sélection Régions géré par PAREF Gestion, l'actif de « The Medelan » en Italie, l'actif « Trade » en Allemagne et l'actif de bureau en Hongrie gérés par PAREF Investment Management

²¹ Une partie du patrimoine de PAREF (OPPCI Vivapierre) est inclus dans la gestion de PAREF Gestion

VI - Actif net réévalué EPRA (ANR EPRA)

La **Valeur Nette de Reconstitution EPRA** (Net Reinstatement Value/NRV) **augmente de 4%** pour atteindre 130,0 € par action à fin 2021 (contre 125,1 € par action au 31 décembre 2020).

Cette augmentation s'explique principalement par la contribution **du résultat de 2021** sur les capitaux propres.

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

EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution) - en k€	31/12/2020	31/12/2021	Evolution en %
Capitaux propres IFRS - Part du groupe <i>Inclut / Exclut</i>	137 805	146 082	6%
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	137 805	146 082	6%
<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 ²²)	37 105	37 105	0%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	174 910	183 187	5%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	944	477	-49%
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	12 736	12 354	-3%
ANR	188 590	196 018	4%
Nombre d'actions totalement dilué	1 507 460	1 508 356	
ANR par action (en €)	125,1	130,0	4%

²² La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2020.

VII - Evènements post clôture

Signature de la promesse de vente du Gaïa le 21 janvier 2022

VIII – Perspectives

PAREF a déployé des capitaux dans le secteur immobilier au cours des 31 dernières années et le groupe est prêt à se déployer davantage et à maintenir sa coopération avec les clients particuliers et institutionnels.

L'objectif du groupe est de poursuivre son développement en tant qu'acteur paneuropéen en matière d'investissement immobilier avec des fortes capacités opérationnelles. Ces dernières sont représentées par une expertise locale et une présence sur les marchés clés, qui sont soutenues par un bilan solide pour les co-investissements avec un équilibre entre des clients particuliers et des investisseurs institutionnels recouvrant tous types de profil de risque – du Core au Value-Add - sur les marchés français, italiens et allemands.

Afin de soutenir la croissance, PAREF s'efforce de maximiser la valeur créée pour les clients, les actionnaires et la société en intégrant la durabilité et les démarches ESG dans les activités du groupe. La transparence et la confiance sont des thèmes clés sur le changement climatique et l'ESG, reflétant les priorités définies par le groupe en 2018 dont la mise en place s'appuie sur un travail approfondi, au fil des ans, en matière de gouvernance d'entreprise, de responsabilité collective, de culture et d'objectif.

Pour résumer, les priorités et les objectifs de 2022 à 2024 sont les suivants :

- **Gestion du portefeuille en propre :**
 - Optimiser les performances du portefeuille de la foncière : Maximiser le rendement pour les investissements et minimiser la vacance, entraînant une croissance des dividendes
 - Finaliser les initiatives de création de valeur sur les actifs détenus en propre
 - Arbitrer les actifs non essentiels en augmentant les liquidités disponibles
- **Gestion d'actifs et de fonds :**
 - Développer les actifs sous gestion pour les particuliers : Poursuivre la commercialisation des fonds et identifier de nouveaux produits à lancer
 - Accroître les actifs sous gestion pour le compte d'institutionnels : Continuer à obtenir de nouveaux mandats de gestion et de projets
 - Augmenter les capacités de gestion des investissements au niveau européen : Réaliser le premier closing de nouveaux fonds, gagner de nouveaux mandats institutionnels et soutenir les ambitions de croissance du « One Stop Shop »
- **Engagement ESG :**
 - Environnement - Décarbonisation et Net zéro : opérations et portefeuilles net zéro d'ici 2030, alignement complet avec l'Accord de Paris (max 2°C d'ici 2050)
 - Social - Employeur de choix : Être un employeur de choix
 - Gouvernance – Adhésion : Devenir membre d'UN PRI, participer au GRESB et être reconnu par l'EPRA Sustainability Best Practices
 - Gouvernance - Gouvernance ESG : Mettre en place un comité ESG composé d'experts et de conseillers sur les domaines ESG, finance durable et immobilier
 - Investissements sociaux et communautaires : Investissements communautaires et responsables, partenariats avec des organisations non gouvernementales.

L'équipe de direction continue de se concentrer sur cet ensemble clair de priorités et est convaincue que le modèle économique de PAREF est robuste et résilient et que la stratégie est appropriée pour générer des rendements pour les actionnaires.

IX - Agenda financier

28 avril 2022 : Informations financières au 31 mars 2022

19 mai 2022 : Assemblée Générale Mixte

A propos du Groupe PAREF

PAREF se développe sur deux secteurs d'activités complémentaires : (i) investissement au travers de la société immobilière SIIC PAREF principalement dans l'immobilier d'entreprises en région parisienne (0,2 Md€ de patrimoine au 31 décembre 2021) et (ii) gestion pour compte de tiers au travers de PAREF Gestion (1,8 Md€ de fonds gérés au 31 décembre 2021), société de gestion agréée par l'AMF et PAREF Investment Management (0,7 Md€ au 31 décembre 2021)

PAREF est une société foncière SIIC, cotée sur le compartiment C de Euronext Paris - FR0010263202 - PAR
Plus d'informations sur www.paref.com

Contact Presse

Groupe PAREF

Samira Kadhi

samira.kadhi@paref.com

Tél. : +33 (0)7 60 00 59 52

Citigate Dewe Rogerson

Tom Ruvira

Paref@citigatedewerogerson.com

Tel : +33 (0) 7 60 90 89 18

ANNEXE

Résultat Net Récurrent EPRA

En k€	2020	2021	Evolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	8 150	11 034	35%
Ajustements			
(i) Variation de JV des imm. de placements et autres actifs	-567	-3 134	453%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	18	-2 910	n.a.
(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	-	-	
(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	399	-859	n.a.
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
Résultat net récurrent EPRA	7 999	4 131	-48%
Nombre moyen d'actions	1 480 927	1 508 131	
Résultat net récurrent EPRA / action	5,40€	2,74€	-49%

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) au 31 décembre 2021

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) - en k€	31/12/2020	31/12/2021	Evolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	137 805	146 082	6%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	137 805	146 082	6%
<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 ²³)	37 105	37 105	0%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	174 910	183 187	5%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	944	477	-50%
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	-
Actifs incorporels	-716	-882	23%
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	n.a.	n.a.	n.a.
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	-
Droits de mutation	12 736	12 354	-3%
ANR	187 874	195 135	+4%
Nombre d'actions totalement dilué	1 507 460	1 508 356	
ANR par action (en €)	124,6	129,4	4%

²³ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2020.

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) au 31 décembre 2021

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) - en k€	31/12/2020	31/12/2021	Evolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	137 805	146 082	6%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	137 805	146 082	6%
<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)	37 105	37 105	0%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	174 910	183 187	5%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	n.a.	n.a.	n.a.
Juste valeur des instruments financiers	n.a.	n.a.	n.a.
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	-
Actifs incorporels	n.a.	n.a.	n.a.
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	230	194	-16%
Réévaluation des actifs incorporels	n.a.	n.a.	n.a.
Droits de mutation	n.a.	n.a.	n.a.
ANR	175 140	183 381	+5%
Nombre d'actions totalement dilué	1 507 460	1 508 356	
ANR par action (en €)	116,2	121,6	5%

Autres indicateurs EPRA

- Taux de vacance EPRA

En k€	31/12/2020	31/12/2021	Evolution en %
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant ²⁴	1 974	727	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille	10 189	9 819	
Taux de vacance EPRA	19,4%	7,4%	-12,0pts

²⁴ Inclut l'immeuble Le Gaïa en quote-part, hors participations dans l'OPPCI Vivapierre. En excluant Le Gaïa, le taux de vacance EPRA ressort à 4,7% au 31 décembre 2021 par rapport à 16,9% au 31 décembre 2020.

- Taux de rendement EPRA

En %	31/12/2020	31/12/2021	Evolution en %
Taux de capitalisation net PAREF	6,40%	6,84%	+0,44pts
Effet des droits et frais estimés	-0,45%	-0,46%	-0,01pts
Effet des variations de périmètre	-0,04%	-0,12%	-0,08pts
Rendement Initial Net EPRA ²⁵	5,90%	6,26%	+0,36pts
Effet des aménagements de loyers	0,32%	0,43%	+0,11pts
Rendement Initial Net <i>Topped-Up</i> EPRA ²⁶	6,22%	6,69%	+0,47pts

- Investissement immobiliers réalisés

En K€	31/12/2020	31/12/2021
Acquisition	-	-
Développement ²⁷	3 194	6 658
Portefeuille à périmètre constant ²⁸	788	697
Autres ²⁹	1 204	851
Total	5 186	8 206

²⁵ 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

²⁶ 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.

²⁷ Comprend les investissements relatifs au projet « The Go » de l'actif situé à Levallois-Perret et projet modernisation de l'actif situé à Paris Leon Frot

²⁸ Comprend essentiellement les investissements concernant les 6 étages de la Tour Franklin

²⁹ Inclut les indemnités d'éviction et les aménagements de loyers, les frais financiers capitalisés concernant les projets « The Go »

- **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€	31/12/2020	31/12/2021	Evolution en %
Inclus :			
(i) Frais généraux	- 1 709	- 1 811	6%
(ii) Charges sur immeubles	-	-	-
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	- 3 700	- 3 405	-8%
(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	-343	-412	20%
Exclus :			
(vii) Amortissements des immeubles de placement	-	-	-
(viii) Charges du foncier	1 119	1 447	29%
(ix) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	1 984	1 193	-40%
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	- 2 649	- 2 989	13%
(x) Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	888	782	-12%
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	-1 761	-2 206	25%
(xi) Revenus locatifs moins charges du foncier	9 996	9 553	-4%
(xii) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-1 619	-1 582	-2%
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	2 290	1 957	-15%
Revenus locatifs (C)	10 667	9 928	-7%
Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)	24,8%	30,1%	+0,53pts
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	16,5%	22,2%	+0,57pts

- BILAN

BILAN ACTIF (en k€)	31/12/2020	31/12/2021
Actifs non courants		
Immeubles de placement	167 754	165 420
Immobilisations incorporelles	716	882
Immobilisations corporelles	2 052	1 524
Immobilisations financières	12 387	13 886
Titres mis en équivalence	13 836	16 183
Actifs financiers	1 299	1 126
Impôts différés actif	6	-
Total actifs non courants	198 050	199 020
Actifs courants		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	16 270	12 093
Autres créances et comptes de régularisation	189	909
Instruments dérivés	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 325	8 845
Total actifs courants	23 783	21 847
Actifs non courants détenus en vue de la vente	-	-
TOTAL DE L'ACTIF	221 833	220 867
BILAN PASSIF (en k€)	31/12/2020	31/12/2021
Capitaux propres		
Capital social	37 755	37 755
Primes liées au capital	42 193	42 193
Réserves de la juste valeur	70	31
Variation de valeur des instruments de couverture	-944	-477
Réserves consolidées	50 581	55 546
Résultat consolidé	8 150	11 034
Capitaux propres – part du Groupe	137 805	146 082
Intérêts minoritaires	-	-
Total des capitaux propres	137 805	146 082
PASSIF		
Passifs non courants		
Dettes financières, part à long terme	65 803	60 507
Instruments dérivés non courants	-	477
Impôts différés passifs, nets	-	10
Provisions	269	283
Total des passifs non courants	66 072	61 277
Passifs courants		
Dettes financières, part à court terme	435	559
Instruments dérivés courants	944	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 684	4 218
Dettes fiscales et sociales	7 196	5 734
Autres dettes et comptes de régularisation	4 697	2 997
Total des passifs courants	17 956	13 509
TOTAL DU PASSIF	221 833	220 867

- **FLUX DE TRESORERIE**

FLUX DE TRESORIE (en k€)	31/12/2020	31/12/2021
Flux d'exploitation		
Résultat net	8 150	11 034
Dotations nettes aux amortissements et provisions	571	1 048
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements	-567	-3 134
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	-	-
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers	-	-
Charges d'impôts	840	117
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	18	-2 910
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	-342	-2 078
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt	8 669	4 077
Coût de l'endettement financier net	1 377	1 086
Impôts payés	-1 010	-116
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et après impôt	9 036	5 046
Variations du BFR	653	-476
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	9 689	4 571
Flux d'investissements		
Acquisition des immeubles de placement	-4 937	-6 447
Autres acquisitions d'immobilisations	-537	-436
Prix de cession des immeubles de placement nette de frais de cession	5 432	14 965
Acquisition d'immobilisations financières	-1 910	-1 426
Cession d'immobilisations financières	-	-
Produits financiers reçus	31	-
Incidence des variations de périmètre	-	-
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	-1 920	6 657
Flux de financement		
Variation de capital	-62	-
Titres d'autocontrôle	-148	55
Augmentation des emprunts bancaires	-	24 000
Variation des autres dettes financières	-	-
Remboursements de dettes locatives	-8 810	-530
Remboursements des emprunts	-5 000	-29 000
Frais d'émission d'emprunt	-	15
Variation des concours bancaires	-	-778
Intérêts payés	-926	-
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	-1 855	-3 468
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	-16 801	-9 706
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie	-9 032	1 521
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	16 357	7 325
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	7 325	8 845

