



RESULTATS ANNUELS

AU 31 DÉCEMBRE 2023

PAREF consolide son chiffre d'affaires grâce à ses activités diversifiées

Un chiffre d'affaires consolidé de 33,8 M€, soutenu par la hausse des revenus locatifs et des revenus de commission de gestion

- Le revenu locatif net s'élève à 8,8 M€ en 2023, soit une hausse de **31%** par rapport au 31 décembre 2022 ;
- Les revenus de commissions de gestion s'établissent à 15,5M€, stables par rapport à 2022 ;
- Signature d'un financement durable « **Sustainability-Linked Loan** » (SLL) de 90 millions d'euros pour refinancer le Groupe ;
- Le ratio d'endettement (LTV)¹ reste faible à **28%** (contre 22% au 31 décembre 2022) ;
- Le résultat net récurrent EPRA atteint 2,1 M€, -21% par rapport au 31 décembre 2022 ;
- L'Actif Net de reconstitution EPRA (Net Reinstatement Value/NRV) s'établit à 113,3€ par action, soit une baisse de 11% par rapport au 31 décembre 2022 ;
- Le patrimoine sous gestion reste stable autour de **3,0 milliards d'euros** au 31 décembre 2023.

L'activité immobilière pour compte propre poursuit son évolution vers des actifs à fort potentiel de création de valeur et de plus grande qualité environnementale

- **182 M€** d'actifs détenus en propre (-5,1% par rapport au 31 décembre 2022) ;
- Le **taux d'occupation financier (TOF)²** des actifs se maintient à un niveau très élevé de **99,1%** ;
- Le projet en cours, de restructuration de l'actif Léon Frot a obtenu le label **WiredScore Gold**.

L'activité de gestion pour compte de tiers reste dynamique malgré un marché immobilier complexe

- Près de **2,8 milliards d'euros** gérés pour compte de tiers institutionnels ou particuliers, quasi stable par rapport au 31 décembre 2022 ;
- Les souscriptions brutes des SCPI sous gestion s'élèvent à **95 M€**, soit une baisse de 51% par rapport à 2022 ;
- Les performances des SCPI sous gestion (taux de distribution) sont robustes et en progression à prix de parts équivalent.

¹ Ratio d'endettement (LTV pour Loan to Value) : dette nette consolidée tirée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits de transfert, incluant la valorisation du fonds de commerce de Paref Gestion réalisée par un expert qualifié

² Excluant l'actif Léon Frot en cours de restructuration (Paris)

Le groupe poursuit le déploiement de sa stratégie ESG ambitieuse « Create More »

- Définition d'une trajectoire nette zéro carbone de son portefeuille avec une feuille de route opérationnelle de décarbonation de ses actifs d'ici 2030 ;
- Signature de la Charte de Sobriété énergétique pour la sobriété des bâtiments tertiaires publics et privés mise en place par le Ministère de la Transition écologique ;
- Signature de la Charte d'Engagement en faveur de la parité et l'égalité professionnelle femmes-hommes dans le secteur de l'immobilier ;
- Classification SFDR³ Article 8 des fonds Novapierre Allemagne, Novapierre Allemagne 2 et Interpierre Europe Centrale ;
- Obtention des labels « HappyIndexAtWork » et « WelmpactIndex » par ChooseMyCompany ;
- Notation ESG au niveau Avancé par EthiFinance.

Perspectives et priorités 2024

- En 2024, PAREF s'appuiera sur son modèle économique pour déployer sa stratégie malgré les incertitudes macroéconomiques et répondre aux exigences croissantes de la transformation ESG ;
- Le Groupe PAREF continuera de diversifier ses revenus en augmentant la part des flux de trésorerie récurrents provenant des commissions de gestion tout en maintenant une discipline stricte en termes de coûts afin d'obtenir une amélioration continue de la marge.

Le Conseil d'Administration propose un dividende d'1,5€ par action payable en numéraire pour l'exercice 2023, ce dernier sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale qui se réunira le 23 mai 2024.

Le Conseil d'Administration, réuni le 22 février 2024, a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2023. Les procédures d'audit par les commissaires aux comptes sont en cours.

« Tirant parti de son modèle diversifié, notre Groupe a fait preuve de résilience durant l'année 2023 et a poursuivi le déploiement de son plan stratégique en France et à l'international.

Nous maintenons un faible ratio d'endettement tout en alignant notre financement à notre stratégie ESG "Create more" via notamment la signature d'un premier corporate Sustainability-linked Loan.

Le Groupe est prêt à faire face aux enjeux actuels des marchés immobiliers et délivrer une performance opérationnelle durable dans les années à venir. »

Antoine Castro – Président & Directeur Général de PAREF

« Nous sommes ravis de confirmer la progression des performances de nos fonds qui continuent de se distinguer positivement dans un contexte de marché difficile.

Ces bons résultats démontrent la pertinence des choix opérés ces dernières années et de notre approche prudente sur les valorisations.

En 2024, nous saisissons les opportunités d'investissements offertes dans un marché immobilier favorable aux investisseurs. Nous continuerons à créer de la valeur sur nos actifs en propre, avec la poursuite de plusieurs programmes de restructuration et une dimension ESG placée au cœur de notre stratégie. »

**Anne Schwartz – Directrice Générale Déléguée de PAREF
et Directrice Générale de PAREF Gestion**

³ 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

1 – Activité opérationnelle

1.1 Activité immobilière pour compte propre

Au 31 décembre 2023, PAREF détient :

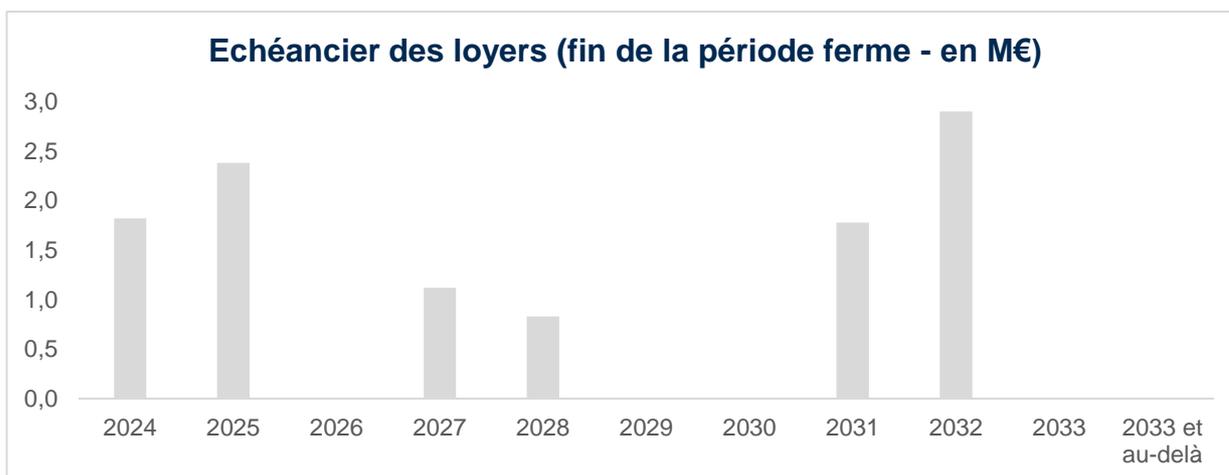
- 7 actifs en propre, principalement des actifs de bureaux dans le Grand Paris ;
- des participations minoritaires dans des SCPI et OPPCI.

Une activité locative qui reste très performante en 2023

L'activité de location reste résiliente malgré le recul du marché immobilier :

- Le taux d'occupation financier (TOF) du portefeuille reste à nouveau très élevé à 99,1%⁴ au 31 décembre 2023 ;
- La maturité moyenne pondérée des baux (WALB) s'établit à 4,5 ans à fin décembre 2023, contre 4,2 ans fin 2022, suite à la prise de bail de l'intégralité de l'actif The Go situé à Levallois-Perret ;
- Les loyers bruts progressent de 4,4% à périmètre constant, grâce à l'indexation de loyers.

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



Des revenus locatifs nets en forte augmentation de 31%

Les revenus locatifs nets de PAREF s'établissent à 8,8 M€ en 2023 contre 6,7 M€ en 2022, soit une hausse de 31%. Ceci s'explique principalement par :

- le nouveau bail signé pour l'intégralité de l'actif The Go à Levallois-Perret ;
- l'indexation de loyers sur l'ensemble des actifs détenus en propre ;
- la baisse des charges non récupérables.

Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre s'établit à 7,5 % contre 6,5% fin 2022⁵.

⁴ Excluant l'actif Léon Frot en cours de restructuration (Paris)

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

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (K€)	2022	2023	Evolution
Revenus locatifs bruts	7 088	9 012	27%
Charges locatives refacturées	2 555	3 614	41%
Charges locatives, taxes et assurances	-2 915	-3 809	31%
Charges non récupérables	-360	-195	-46%
Autres revenus	0	1	100%
Total revenus locatifs nets	6 728	8 817	31%

Une valeur de patrimoine immobilier, en retrait de 5,1% à périmètre constant, impactée par la hausse des taux

La valeur du patrimoine de PAREF s'établit à 182 M€ au 31 décembre 2023⁶. Elle se compose de 169 M€ d'actifs immobiliers et de 13 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le Groupe.

Chiffres clés du patrimoine immobilier	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'actifs	7	7
Surface locative (en exploitation)	74 191 m ²	74 191 m ²
Valorisation	179 M€	169 M€

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

- des frais et travaux d'amélioration réalisés en 2023 pour 6,6 M€, notamment sur l'actif en restructuration Léon Frot ;
- une variation de la valorisation des actifs en portefeuille de -18,6 M€ (-10,4%) : du fait notamment de la baisse de valeur des étages de la Tour Franklin située à La Défense et de l'actif The Go situé à Levallois-Perret, partiellement compensée par la création de valeur du projet de restructuration de l'actif Léon Frot.

Quant aux participations financières, s'agissant principalement des participations dans l'OPPCI Vivapierre, la valeur ressort à 13 M€, en hausse de 6% par rapport au 31 décembre 2022.

⁶ 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

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 aux investisseurs institutionnels et aux particuliers en proposant des services couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur des actifs et des fonds immobiliers.

PAREF Gestion : un pipeline d'investissement dynamique malgré une collecte en retrait dans un contexte de marché difficile

Les souscriptions brutes collectées sur les fonds SCPI au cours de l'année s'élèvent à 95 M€, soit un recul de 51% par rapport à 2022, principalement impactées par la tendance du marché au cours du 2^{ème} semestre 2023.

Le ratio de souscription nette sur souscription brute ressort à 74%, en ligne avec le niveau de retrait du marché en 2023 selon les données de l'ASPIM.

En matière d'investissement, le Groupe a réalisé près de 90 M€ d'investissements pour l'ensemble des SCPI sous gestion et renforce sa présence européenne, en particulier :

- 52,5 M€ pour Novapierre Allemagne 2 avec trois acquisitions de *retail parks* dans l'Ouest de l'Allemagne ;
- 18,2 M€ pour Interpierre France avec notamment l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage mixte (bureaux et locaux d'activité) en région Rhône-Alpes ;
- 8,4 M€ pour Interpierre Europe Centrale avec l'acquisition d'un actif à usage mixte (bureaux et locaux d'activité) à Varsovie ; et
- 10,4 M€ pour Novapierre Résidentiel dans le cadre d'opérations en VEFA.

Par ailleurs, plusieurs opérations en VEFA ont été livrées pour un montant total de 33M€, dont près de 27 M€ pour Interpierre France et 6 M€ pour Novapierre Résidentiel.

Le Groupe a également poursuivi la rotation des portefeuilles gérés en procédant à des arbitrages pour près de 5 M€ en 2023, avec une prime de 8% en moyenne par rapport à la dernière expertise indépendante, dont notamment :

- 3,4 M€ pour Novapierre 1 ;
- 0,7 M€ pour Novapierre Résidentiel ; et
- 0,5 M€ pour Interpierre France.

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 prévisions, à prix de part équivalent.

En effet, le maintien des prix de souscription de l'ensemble des SCPI sous gestion, soutenu par les valorisations indépendantes, démontre la pertinence des stratégies d'investissement et la capacité du Groupe à créer de la valeur à long terme pour les investisseurs.

Fonds	Taux de distribution ⁷ 2022	Taux de distribution 2023	Rappel des taux de distribution prévisionnels en 2023
Interpierre Europe Centrale	5,37%	5,80%	5,25%-5,75%
Interpierre France	5,40%	5,51%	5,00% - 5,50%
Novapierre Allemagne	4,80%	4,80%	4,50% - 5,00%
Novapierre Allemagne 2	4,50%	4,79%	4,50% - 5,00%
Novapierre 1	4,51%	4,50%	4,50% - 5,00%
Novapierre Résidentiel	2,28% ⁸	-	-

Le patrimoine géré par PAREF Gestion pour compte de tiers s'élève à plus de 2,0 milliards d'euros au 31 décembre 2023, -3,5% par rapport au 31 décembre 2022.

Type	Fonds	Stratégie	Actifs sous gestion (M€) 31/12/22	Actifs sous gestion (M€) 31/12/23	Evolution en %
SCPI	Novapierre Allemagne ⁹	Commerces	662	608	-8%
	Novapierre Allemagne 2 ⁹	Commerces	380	398	5%
	Novapierre Résidentiel ⁹	Résidentiel	364	351	-4%
	Interpierre France ⁹	Bureau/Logistique	275	274	0%
	Novapierre 1 ⁹	Commerces	240	226	-6%
	Interpierre Europe Centrale ⁹	Bureau/Logistique	43	43	0%
	Cifocoma ¹⁰	Commerces	4	-	n.a
	Cifocoma 2 ¹⁰	Commerces	4	-	n.a
Sous-total SCPI			1 974	1 900	-4%
OPPCI	Vivapierre	Résidences hôtelières	83	84	1%
Total OPPCI			83	84	1%
Autres FIA			26	25	-4%
Total			2 082	2 009	-4%

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

PAREF Investment Management opère en France, en Allemagne, en Italie 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.

⁷ 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 1^{er} janvier de l'année N

⁸ Pour Novapierre Résidentiel, le taux de distribution correspond à la distribution effectuée en 2022 d'une partie de la plus-value de cessions.

⁹Capital variable

¹⁰Capital fixe

Depuis 2021, PAREF Investment Management gère un projet de redéveloppement de bureaux sur l'actif The Trade situé à Francfort en Allemagne et un immeuble de bureaux 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 historique de Milan a connu de très importants progrès en matière d'activité locative en 2023 : 100% des surfaces de bureaux et 95% des surfaces commerciales sont actuellement louées.

Revenus des commissions en retrait de 27% en 2023 en raison de la baisse de collecte brute

Commissions (en K€)	2022	2023	Evolution en %
Revenus des commissions			
- <i>de gestion courante</i>	13 506	15 476	15%
- <i>de gestion exceptionnelle</i>	2 002	60	-97%
- <i>de souscription</i>	18 759	9 412	-50%
Total Revenus des commissions	34 266	24 948	-27%

Les commissions de gestion s'élèvent à 15,5 M€, en progression de 15% par rapport à 2022, hors effet exceptionnel de 2,0 M€ de commission liée à la livraison du projet The Medelan courant mars 2022 et les cessions de portefeuille pour deux SCPI. Cette hausse s'explique principalement par les nouveaux investissements réalisés sur les fonds SCPI en 2022 et 2023.

Les commissions de souscription brutes s'établissent à 9,4 M€, en recul de 50% par rapport à 2022, du fait du ralentissement de la collecte.

1.3 Patrimoine sous gestion du Groupe

Les actifs sous gestion du Groupe restent stables autour de 3,0 milliards d'euros au 31 décembre 2023.

En M€	31/12/2022	31/12/2023	Evolution en %
1. Gestion pour compte propre			
Actifs détenus en propre par PAREF	179	169	-6%
Participations détenues par PAREF ¹¹	13	13	6%
Total patrimoine PAREF	192	182	-5%
2. Gestion pour compte de tiers particuliers et institutionnels			
Novapierre Allemagne	662	608	-8%
Novapierre Allemagne 2	380	398	5%
Novapierre Résidentiel	364	351	-4%
Interpierre France	275	274	0%
Novapierre 1	240	226	-6%
Interpierre Europe Centrale	43	43	0%
Cifocoma	4	-	n.a
Cifocoma 2	4	-	n.a
Vivapierre	83	84	1%
Autre FIA ¹²	26	25	-3%
Actifs gérés par PAREF Gestion	2 082	2 009	-4%
Actifs gérés par PAREF Investment Management¹³	739	785	6%
Total patrimoine géré pour compte de tiers	2 821	2 794	-1%
Retraitements ¹⁴	-13	-13	6%
3. PATRIMOINE TOTAL GERE	3 001	2 962	-1%

¹¹ Incluant principalement les participations dans les sociétés mises en équivalence dont principalement 27,24% de l'OPPCI Vivapierre

¹² Foncière Sélection Régions

¹³ Comprend l'actif The Medelan en Italie, l'actif The Trade en Allemagne et l'actif de bureau en Hongrie

¹⁴ Incluant principalement les participations dans les sociétés mises en équivalence dont principalement 27,24% de l'OPPCI Vivapierre

2 – Compte de résultat de 2023

Compte de résultat consolidé détaillé (en K€)	2022	2023	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	7 088	9 012	27%
<i>Charges locatives refacturées</i>	2 555	3 614	41%
<i>Charges locatives, taxes et assurances</i>	-2 915	- 3 809	31%
Charges locatives et taxes non récupérées	-360	-195	-46%
Autres revenus	0	1	100%
Revenus locatifs nets	6 728	8 818	31%
Chiffres d'affaires sur commissions	34 266	24 948	-27%
- <i>de gestion</i>	15 508	15 536	0%
- <i>de souscription</i>	18 759	9 412	-50%
Revenus des commissions	34 266	24 948	-27%
Chiffres d'affaires	40 994	33 766	-18%
Rémunérations d'intermédiaires	-16 804	-10 093	-40%
Charges générales d'exploitation	-18 382	-18 964	3%
Amortissements et dépréciations	-1 098	- 1 407	28%
Résultat opérationnel courant	4 710	3 300	-30%
Résultat de cession des immeubles de placement	1 647	0	n.a.
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-2 011	-18 612	826%
Résultat opérationnel	4 346	-15 312	n.a.
Produits financiers	166	2 173	1209%
Charges financières	-1 184	-3 833	224%
Coût de l'endettement financier net	-1 018	- 1 660	72%
Autres charges et produits financiers	2 339	-103	n.a.
Ajustement de valeur des instruments financiers	356	-77	n.a.
Quote-part des sociétés mises en équivalence ¹⁵	-1 551	847	n.a.
Résultat net avant impôts	4 471	-16 304	n.a.
Charges d'impôts	-436	-124	-72%
Résultat net consolidé	4 036	-16 428	n.a.
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe	4 036	-16 428	n.a.
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 508 911	1 508 609	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	2,67	-10,89	n.a.
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 508 911	1 508 609	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	2,67	-10,89	n.a.

Le résultat opérationnel courant est de 3,3 M€, -30% par rapport à 2022. Ceci s'explique notamment par :

- les revenus locatifs nets qui s'établissent à 8,8 M€, en hausse de 31% par rapport à 2022, grâce à la prise d'effet du bail de l'actif The Go et à l'indexation des loyers ;
- les revenus des commissions qui s'élèvent à 24,9 M€, (-27% par rapport au 2022). Cette baisse est principalement liée au recul de la collecte brute en 2023 sur le marché des SCPI ; et est partiellement compensée par l'augmentation des commissions de gestion relatives aux 1) nouveaux investissements réalisés pour les fonds sous gestion courant 2022 et 2023 et 2) produits financiers générés par les placements rémunérés pour les fonds gérés ;

¹⁵ 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, cédé courant 1er trimestre 2022)

- la variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à -18,6 M€ en 2023, principalement en raison de la hausse des taux de capitalisation du marché générant un impact négatif sur la valorisation des immeubles, malgré les CAPEX investis ;
- le coût de l'endettement financier s'élève à 1,7 M€, contre 1,0 M€ en 2022. Cette augmentation est liée à la fin de l'immobilisation de coûts financiers relatifs à la période de restructuration de l'actif The Go, livré fin 2022, et les frais de financement étalés liés au refinancement signé en décembre 2023 ;
- le résultat de la quote-part des sociétés mises en équivalence est de 0,8 M€ contre -1,6 M€ en 2022. Cette augmentation du résultat est liée à l'évolution positive de la valeur des actifs détenus par l'OPPCI Vivapierre.

3 – Ressources Financières

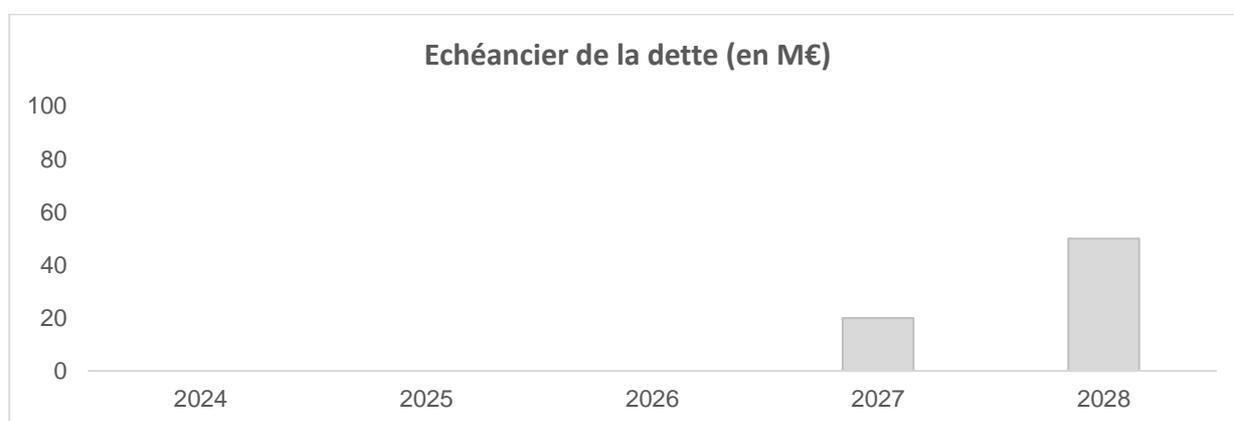
La Société a réalisé un refinancement durable de 90 M€, composé d'un prêt de 50 M€ et d'une ligne de crédit disponible confirmée de 40 M€. Le montant de la dette financière brute tirée du Groupe PAREF ressort à 70 M€, contre 60 M€ au 31 décembre 2022. Le ratio d'endettement (LTV)¹⁶ ressort à 28%, contre 22% au 31 décembre 2022.

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 1,62% en 2023, stable par rapport à 2022.

La maturité moyenne résiduelle de la dette s'établit à 4,5 ans au 31 décembre 2023 et 75% de la dette tirée est couverte par des instruments financiers jusqu'aux échéances finales, limitant ainsi sa sensibilité à l'évolution des taux d'intérêt.

Tous les covenants sont respectés, notamment LTV < 50% et ICR > 1,75X.

L'échéancier de la dette est le suivant :



Le Groupe PAREF dispose de 28 M€ de liquidités au 31 décembre 2023 : une trésorerie de 8 M€, et une ligne de crédit disponible de 20 M€.

¹⁶ Ratio d'endettement (LTV pour Loan to Value) : dette nette consolidée tirée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits de transfert, incluant la valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion réalisée par un expert qualifié

4 – Actif net réévalué EPRA (ANR EPRA)

La **Valeur Nette de Reconstitution EPRA (Net Reinstatement Value/NRV)** s'élève à **113,3€ par action**, en recul de 11% par action au 31 décembre 2023 (contre 128,0€ par action au 31 décembre 2022).

L'évolution s'explique par la variation de juste valeur des immeubles de placement à périmètre constant de -13,3€ par action, la distribution de dividendes en 2023 de -3,0€ par action et une légère baisse sur la réévaluation des autres actifs non courants, soit -0,1€ par action, partiellement compensée par le résultat net récurrent pour +2,1€ par action.

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

EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution) - en K€	31/12/2022	31/12/2023	Evolution en %
Capitaux propres IFRS - Part du groupe <i>Inclut / Exclut</i>	144 437	121 096	-16%
Instrument hybride	-	-	
ANR dilué	144 437	121 096	-16%
<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 ¹⁷)	38 476	37 873	-2%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	
Réévaluation des stocks	-	-	
ANR dilué à la juste valeur	182 913	158 969	-13%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	
Juste valeur des instruments financiers	-1 967	-378	-81%
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	
Actifs incorporels	-	-	
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	-	-	
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	
Droits de mutation	12 130	12 393	2%
ANR	193 076	170 984	-11%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 911	1 508 609	
ANR par action (en €)	128,0	113,3	-11%

¹⁷ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation

5 – « Create More », une politique ESG engagée et active

Impact environnemental

En 2023, PAREF a défini une trajectoire nette zéro carbone de son portefeuille avec une feuille de route opérationnelle ambitieuse de décarbonation de ses actifs d'ici 2030.

À la suite des audits énergétiques et des études carbone effectués, il a été constaté que la performance carbone du portefeuille de PAREF est en conformité avec l'objectif de l'année 2042 du CRREM 1,5°C. PAREF va continuer à agir de manière proactive afin d'atteindre la neutralité carbone dès 2030 et ainsi anticiper de 20 ans l'objectif de l'Accord de Paris. Les actions qui seront mises en œuvre sont, entre autres : rénovations des actifs, investissements en efficacité énergétique, passage aux énergies renouvelables, etc.

En tant qu'acteur engagé, PAREF a par ailleurs signé la Charte de Sobriété énergétique mise en place par le Ministère de la Transition écologique. Cette Charte engage le Groupe à réduire sa consommation d'énergie, à mettre en place des actions concrètes afin d'améliorer l'efficacité énergétique de ses bâtiments, et à partager ses expériences et meilleures pratiques avec d'autres acteurs du secteur.

Engagement social & sociétal

Le groupe PAREF a été récompensé par l'obtention du label « HappyIndexAtWork » qui récompense les entreprises dans lesquelles les salariés sont heureux et épanouis, et le label « WelmpactIndex » qui valorise les entreprises ayant une véritable politique de responsabilité sociale et environnementale.

En effet, PAREF met en place des mesures concrètes pour favoriser un environnement de travail épanouissant, notamment en offrant des perspectives d'évolution, en proposant des formations et des accompagnements professionnels, et en mettant en place une communication transparente avec ses employés. L'entreprise est aussi attentive à l'impact de ses activités sur l'environnement et s'efforce de réduire son empreinte écologique. Elle encourage également ses employés à s'engager dans des actions solidaires, notamment à travers le programme PAREF 4 GOOD qui permet à chaque collaborateur de s'engager auprès d'une ou plusieurs associations, en consacrant une journée de travail par an à des actions bénévoles.

Par ailleurs, son engagement pour l'égalité professionnelle femmes-hommes, s'est illustré par l'obtention du score de 94/100 à l'Index de l'égalité professionnelle femmes-hommes. Le Groupe PAREF a également signé la Charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes dans les entreprises et les organisations du secteur immobilier.

Intégration des critères ESG dans les activités du Groupe PAREF

Grâce à la maturité de sa stratégie ESG, le Groupe a souscrit un financement « Sustainability-Linked Loan » (SLL) disposant d'un cadre de financement durable (ESG Framework) autour d'indicateurs clés de performance de durabilité tels que la réduction d'émission carbone et la labélisation d'actifs, ainsi que des objectifs de performance durant la période du financement.

Signe de son engagement, PAREF a reçu par Ethifinance, agence indépendante de notation experte en matière de finance durable, la notation ESG (ex GAIA index) au niveau Avancé.

Le Groupe a été finaliste aux EPRA « Outstanding Contribution to Society » (OCS) ESG Awards dans la catégorie environnementale pour son projet de rénovation de l'actif « The Go ». Cette nomination démontre l'engagement du Groupe, via son activité, à la transition environnementale et sociétale au sein de la communauté.

6 – Evénements post clôture

Néant

7 – Perspectives et priorités 2024

En capitalisant sur la diversification de ses activités, PAREF est prêt à faire face aux incertitudes macroéconomiques et aux exigences toujours plus élevées qu'imposent la transformation ESG du marché immobilier.

Les objectifs principaux sont de poursuivre la diversification des revenus, en augmentant la part des flux de trésorerie récurrents provenant des commissions de gestion tout en maintenant une discipline stricte en matière de coûts afin d'obtenir une amélioration continue de la marge.

L'activité immobilière pour compte propre

PAREF prévoit une dynamique positive pour ses activités locatives en 2024 du fait :

- du repositionnement continu de son portefeuille, notamment la livraison du projet de rénovation sur l'actif Léon Frot, et
- de l'impact positif généré par l'indexation des loyers.

Conformément à son plan stratégique ESG « Create More », PAREF continuera à améliorer la performance énergétique de son patrimoine et à implémenter des initiatives opérationnelles pour anticiper de nouvelles attentes des locataires sur les actifs commerciaux, générateurs de revenus additionnels.

Par ailleurs, Le Groupe conservera son approche sélective pour investir directement ou en tant que co-investisseur, pour faciliter la croissance des actifs sous gestion tout au long du prochain cycle immobilier. L'objectif étant de devenir un partenaire de confiance pour les investisseurs institutionnels et privés avec un alignement complet des intérêts.

L'activité de gestion pour compte de tiers

Dans un marché en forte transformation, le Groupe poursuivra le repositionnement de sa gamme de fonds et de services, avec notamment :

- Une offre de produits distinctive avec des stratégies lisibles,
- Une digitalisation de ses services et une diversification de ses canaux de distribution,
- L'amélioration des performances énergétiques du patrimoine sous gestion, en complément des performances financières en croissance régulière.

Le Groupe étendra ses services de fund management en Italie au travers de sa succursale régulée, comme une source de revenus additionnels.

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

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

8 – Agenda financier

25 avril 2024 : Informations financières au 31 mars 2024

23 mai 2024 : 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 2023, le Groupe PAREF gère près 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

Groupe PAREF

Samira Kadhi

+33(7) 60 00 59 52

samira.kadhi@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€)	31/12/2022	31/12/2023
Actifs non courants		
Immeubles de placement	179 430	168 130
Immobilisations incorporelles	883	652
Immobilisations corporelles	983	2 331
Immobilisations financières	275	358
Titres mis en équivalence	13 613	13 982
Actifs financiers	1 099	1 088
Instruments dérivés	2 323	
Impôts différés actif	-	0
Total actifs non courants	198 606	186 540
Actifs courants		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	16 713	14 200
Autres créances et comptes de régularisation	2 568	2 500
Instruments dérivés	-	378
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 279	7 558
Total actifs courants	29 560	24 637
Actifs non courants détenus en vue de la vente	-	740
TOTAL DE L'ACTIF	228 166	211 917
BILAN PASSIF (en K€)	31/12/2022	31/12/2023
Capitaux propres		
Capital social	37 755	37 755
Primes liées au capital	42 193	42 193
Réserves de la juste valeur	64	82
Variation de valeur des instruments de couverture	1 967	99
Réserves consolidées	58 423	57 500
Résultat consolidé	4 036	-16 428
Capitaux propres – part du Groupe	144 437	121 200
Intérêts minoritaires	-	-
Total des capitaux propres	144 437	121 200
PASSIF		
Passifs non courants		
Dettes financières, part à long terme	60 186	70 627
Instruments dérivés non courants	-	-
Impôts différés passifs, nets	25	42
Provisions	496	344
Total des passifs non courants	60 707	71 013
Passifs courants		
Dettes financières, part à court terme	487	369
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 489	7 626
Dettes fiscales et sociales	8 793	8 022
Autres dettes et comptes de régularisation	3 253	3 687
Total des passifs courants	23 022	19 704
TOTAL DU PASSIF	228 166	211 917

Flux de trésorerie

FLUX DE TRESORIE (en K€)	31/12/2022	31/12/2023
Flux d'exploitation		
Résultat net	4 036	-16 428
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 098	1 279
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements	2 011	18 612
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	-356	77
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers	-	-
Charges d'impôts	436	124
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	-1 647	1
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	1 551	-847
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt	7 129	2 817
Coût de l'endettement financier net	1 018	1 660
Impôts payés	489	-424
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et après impôt	8 636	4 053
Variations du BFR	-1 343	-675
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	7 292	3 378
Flux d'investissements		
Acquisition des immeubles de placement	-15 229	-8 052
Autres acquisitions d'immobilisations	-242	-144
Prix de cession des immeubles de placement nette de frais de cession	4 427	-
Acquisition d'immobilisations financières	13 640	95
Cession d'immobilisations financières	-	-
Produits financiers reçus	166	93
Incidence des variations de périmètre	-	-107
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	2 762	-8 116
Flux de financement		
Variation de capital	-	-
Titres d'autocontrôle	10	-5
Augmentation des emprunts bancaires	35 000	10 000
Variation des autres dettes financières	-	-
Remboursements de dettes locatives	-585	-524
Remboursements des emprunts	-35 000	-
Variation des concours bancaires	-15	19
Intérêts payés	-942	-1 544
Frais d'émission d'emprunt	-	-1 402
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	-7 089	-4 527
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	-8 621	2 017
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie	1 433	-2 721
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	8 845	10 279
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	10 279	7 558

Résultat Net Récurrent EPRA au 31 décembre 2023

En K€	2022	2023	Evolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	4 036	-16 428	n.a.
Ajustements			
(i) Variation de JV des immeubles de placements et autres actifs	2 011	18 612	825%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-1 647	-	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	-356	77	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	-1 323 ¹⁸	-99	-92%
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
Résultat net récurrent EPRA	2 721	2 162	-21%
Nombre moyen d'actions	1 508 911	1 508 609	
Résultat net récurrent EPRA / action	1,80 €	1,43 €	-21%

¹⁸ Chiffre corrigé par rapport au Document d'Enregistrement Universel 2022 (915 k€), qui ne prenait pas en compte l'ajustement du résultat non récurrent lié à la cession de l'actif Le Gaia, détenu par la société Wep Watford

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) au 31 décembre 2023

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) - en K€	31/12/2022	31/12/2023	Evolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe <i>Inclut / Exclut</i>	144 437	121 096	-16%
Instrument hybride	-	-	
ANR dilué	144 437	121 096	-16%
<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 ¹⁹)	38 476	37 873	-2%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	
Réévaluation des stocks	-	-	
ANR dilué à la juste valeur	182 913	158 969	-13%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	
Juste valeur des instruments financiers	-1 967	-378	-81%
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	
Actifs incorporels	-883	-652	-26%
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	-	-	
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	
Droits de mutation	12 130	12 393	2%
ANR	191 340	170 332	-11%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 911	1 508 609	
ANR par action (en €)	127,4	112,9	-11%

¹⁹ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) au 31 décembre 2023

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) - en K€	31/12/2022	31/12/2023	Evolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe <i>Inclut / Exclut</i>	144 437	121 096	-16%
Instrument hybride			
ANR dilué	144 437	121 096	-16%
<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 ²⁰)	38 476	37 873	-2%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	
Réévaluation des stocks	-	-	
ANR dilué à la juste valeur	182 913	158 969	-13%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	
Juste valeur des instruments financiers	-	-	
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	
Actifs incorporels	-	-	
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	-1 328	409	n.a
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	
Droits de mutation	-	-	
ANR	181 584	159 378	-12%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 911	1 508 609	
ANR par action (en €)	120,3	105,6	-12%

²⁰ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation

Autres indicateurs EPRA

- Taux de vacance EPRA

En K€	31/12/2022	31/12/2023	Evolution en pts
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant ²¹	95	95	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille	10 474	10 925	
Taux de vacance EPRA	0,91%	0,87%	-0,04 pts

- Taux de rendement EPRA

En %	31/12/2022	31/12/2023	Evolution en pts
Taux de capitalisation net PAREF	5,52%	6,54%	+1,02 pts
Effet des droits et frais estimés	-0,36%	-0,39%	-0,03 pts
Effet des variations de périmètre	-0,10%	0,00%	+0,10 pts
Rendement Initial Net EPRA ²²	5,07%	6,15%	+1,08 pts
Effet des aménagements de loyers	1,59%	1,71%	+0,12 pts
Rendement Initial Net <i>Topped-Up</i> EPRA ²³	6,66%	7,86%	+1,20 pts

- Investissement immobiliers réalisés

En K€	31/12/2022	31/12/2023
Acquisition	-	-
Développement ²⁴	13 445	6 456
Portefeuille à périmètre constant ²⁵	625	97
Autres ²⁶	3 800	-
Total	17 871	6 553

²¹ 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

²² 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

²³ 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

²⁴ 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

²⁵ Comprend essentiellement les investissements concernant les actifs de Croissy Beaubourg, d'Aubergenville et les 6 étages de la Tour Franklin

²⁶ 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€	31/12/2022	31/12/2023	Evolution en %
Inclus :			
(i) Frais généraux	-1 793	-2 522	41%
(ii) Charges sur immeubles	-	-	
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	-2 752	-3 809	38%
(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	-352	-355	1%
Exclus :			
(vii) Amortissements des immeubles de placement	-	-	
(viii) Charges du foncier	1 641	2 155	31%
(ix) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	1 272	1 573	24%
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	-1 985	-2 958	49%
(x) Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	196	202	3%
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	-1 789	-2 756	54%
(xi) Revenus locatifs moins charges du foncier	8 002	11 167	40%
(xii) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-1 272	-2 155	69%
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	397	1 356	241%
Revenus locatifs (C)	7 126	10 367	45%
Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)	27,9%	28,5%	+0,63pts
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	25,1%	26,6%	+1,48pts

