

RESULTATS ANNUELS 2019

Accélération de l'internationalisation et de l'institutionnalisation du Groupe PAREF

Des indicateurs financiers solides et en forte croissance

- Résultat net consolidé de 13,5 M€ vs. 11,8 M€ en 2018 (+14%)
- Commissions nettes de 14 M€ contre 13 M€ en 2018 (+7%)
- ANR EPRA triple net EPRA de 108,0 € par action (+9%)
- Ratio d'endettement¹ à 28% suite à l'acquisition des étages dans la Tour Franklin

Un patrimoine sous gestion qui atteint 2,2 milliards d'euros (+37%)

- 1 987 M€ gérés pour compte de tiers principalement sous la forme de SCPI² et d'OPCI³ grâce à 267 M€ de collecte brute réalisée en 2019 contre 236 M€ en 2018 (+13%)
- 197 M€ d'actifs en compte propre (+42%)

Proposition d'un dividende de 4,00 € par action pour l'exercice 2019 payable en espèces ou en actions, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale qui se réunira le 28 avril 2020.

Le conseil d'administration de PAREF, réuni le 19 février 2020, a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2019. Les procédures d'audit par les commissaires aux comptes sont en cours.

« Le Groupe PAREF a franchi de nouvelles étapes majeures en 2019 dans une optique d'innovation et d'internationalisation. Présent dans deux nouveaux pays (Italie et Suisse), le Groupe a également lancé deux nouvelles SCPI qui investissent à l'international et gère désormais un projet d'envergure à Milan pour le compte d'un investisseur institutionnel. Par ailleurs, suite au refinancement du Groupe finalisé début 2019 et aux cessions réalisées, PAREF a déployé ses capitaux avec l'acquisition d'étages dans la Tour Franklin (La Défense, Paris). Fort de ces succès et d'équipes renforcées et engagées, le Groupe PAREF affiche à nouveau des résultats financiers en forte croissance et s'est doté des moyens nécessaires pour accélérer son développement. »

Antoine Onfray – Directeur Général Délégué

« Notre stratégie "Invest To Manage" représente une nouvelle étape importante dans la croissance de PAREF et nous commençons à récolter les fruits des efforts engagés sur l'année passée. Fort de cette énergie de l'équipe dirigeante, PAREF a été très actif et en croissance en 2019, renforçant son positionnement en France et en Allemagne. Le Groupe s'est également développé en Italie, un exemple de notre stratégie active d'expansion. Je pense que nous pouvons désormais positionner le Groupe comme prêt pour continuer sa future croissance. Nous construisons rapidement une réputation de gestionnaire immobilier pour accompagner des partenaires qui souhaitent investir dans l'immobilier en Europe. Je souhaite remercier l'ensemble des employés de PAREF qui se sont fortement investis, ainsi que mes collègues administrateurs pour leurs support et conseils durant cette année. »

Antoine Castro – Directeur Général

¹ Ratio d'endettement (LTV) : dette nette consolidée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits (le ratio d'endettement ressort à 30% en prenant la participation dans la société Wep Watford en proportionnel)

² Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

³ Organisme de Placement Collectif Immobilier

I - Activité immobilière (PAREF SA)

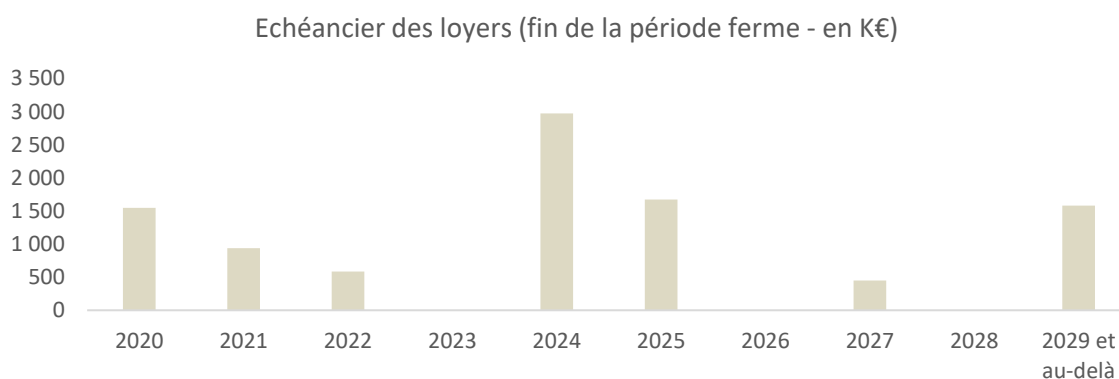
Au cours de l'année 2019, PAREF a continué sa stratégie de rotation de son patrimoine avec un repositionnement sur des actifs de plus grande taille principalement situés dans le Grand Paris.

Le Groupe a ainsi :

- Cédé 5 actifs dont Bondy, Cauffry, Dammartin-En-Goële, Elancourt et Emerainville pour un montant total de 19,4 M€, représentant une prime moyenne de 19% par rapport à la dernière expertise ;
- Signé 4 promesses de vente sur les actifs de Thyez, Meythet, Saint-Etienne et Trappes dont les signatures définitives doivent intervenir au cours du 1^{er} semestre 2020 ;
- Lancé le projet de restructuration « The Go » de l'actif de bureaux situé à Levallois-Perret (Grand Paris) dont le permis de construire a été obtenu en juin 2019. Cet actif dont les travaux sont en cours, développera plus de 6 000 m² et proposera un immeuble de qualité répondant aux meilleurs standards du marché tant pour l'utilisateur final qu'au niveau environnemental. Le Groupe entend obtenir les certifications BREEAM et HQE. La livraison est prévue au 3^{ème} trimestre 2021 ;
- Déployé des capitaux suite au refinancement du Groupe avec l'acquisition de 6 étages dans la partie haute de la Tour Franklin. D'une surface totale d'environ 12 360 m², ces étages sont loués à des locataires de premier plan et bénéficient d'une importante visibilité et d'une excellente accessibilité aux transports.

Par ailleurs, grâce à une activité locative soutenue et à la rotation des actifs détenus en portefeuille :

- Le taux d'occupation financier de PAREF augmente pour atteindre 86,2% contre 82,8% au 31 décembre 2018⁴. Ainsi la vacance résiduelle se limite principalement dans l'immeuble le Gaia et sur un demi étage de la Tour Franklin ;
- La maturité moyenne pondérée des baux reste stable à 4,8 ans à fin 2019. Le profil d'échéancier des baux sur le patrimoine détenu en propre au 31 décembre 2019 est le suivant :



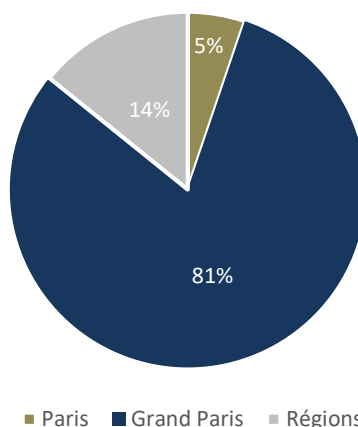
La valeur du patrimoine du Groupe PAREF⁵ ressort ainsi à 197 M€ au 31 décembre 2019, en hausse de 42% par rapport au 31 décembre 2018, dont 185 M€ d'actifs immobiliers (incluant la participation sur l'immeuble le Gaia) et 12 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le Groupe.

⁴ Le taux d'occupation financier hors l'immeuble le Gaia reste stable à 91,7% en 2019 (contre 91,9% en 2018). Le taux d'occupation financier est calculé hors les immeubles en restructuration (The Go à Levallois-Perret).

⁵ 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 Gaia (Nanterre, La Défense)) et de 27,24% dans l'OPPCI Vivapierre.

Chiffres clés du patrimoine détenu en propre ⁶	2018	2019
Nombre d'actifs	20	16
Surface locative totale	129 069 m ²	111 074 m ²
Taux d'occupation financier (en exploitation)	82,8%	86,2%
Valorisation	127 M€	185 M€

Répartition géographique du patrimoine détenu en propre⁷



Les revenus locatifs nets du patrimoine détenu en propre ressortent à 6,6 M€ en 2019, en légère diminution par rapport à 2018 (-2%) du fait (i) de l'impact des cessions d'actifs réalisées en 2018 et au premier semestre 2019, (ii) des évictions des locataires de l'immeuble situé à Levallois-Perret dans le cadre du projet de restructuration « The Go », (iii) partiellement compensés par une évolution positive des revenus locatifs à périmètre constant et les loyers des étages de la Tour Franklin acquis le 30 septembre 2019.

A périmètre constant, les revenus locatifs progressent de 4,8% en raison des commercialisations réalisées et de l'impact positif de la renégociation du bail sur les actifs situés à Dax et Saint-Paul-Lès-Dax courant 2018.

Revenus locatifs sur le patrimoine détenu en propre (k€)	2018	2019	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	7 512	6 964	-7%
Charges non récupérables	- 851	-566	-33%
Autres revenus	102	218	2,1x
Revenus Locatifs Nets	6 763	6 616	-2%

Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre ressort à 7,0% contre 6,9% fin 2018⁸.

II - Activité de gestion pour compte de tiers (PAREF Gestion et PAREF Investment Management)

PAREF Gestion

En 2019, l'activité de PAREF Gestion a été marquée par le lancement de deux nouvelles SCPI dont les thématiques et les zones géographiques d'investissement démontrent la forte volonté d'innovation et d'internationalisation du Groupe :

- Novapierre Allemagne 2, SCPI lancée en septembre 2019, a pour stratégie d'investir dans l'immobilier de commerces en Allemagne et connaît déjà un succès commercial avec 76 M€ de souscriptions reçues ;
- Novapierre Italie dont le visa de l'AMF a été obtenu fin 2019 et les souscriptions ouvertes mi-janvier

⁶ Inclut l'immeuble le Gaïa en quote-part. Hors participation dans Vivapierre et hors valeur des titres de PAREF Gestion.

⁷ Inclut l'immeuble le Gaïa en quote-part.

⁸ Exclut l'actif en restructuration (The Go à Levallois-Perret) et l'immeuble le Gaïa.

2020, est une SCPI qui a pour stratégie d'investir dans l'immobilier de tourisme en Italie. Cette stratégie innovante est une première dans le monde des SCPI et permet de saisir l'opportunité du marché de tourisme Italien très dynamique.

Collecte et patrimoine géré

La collecte brute sur les SCPI gérées par PAREF Gestion atteint 267 M€ en 2019, en progression de 13% par rapport à 2018. Cette performance provient notamment de la collecte réalisée sur les SCPI Novapierre Allemagne, Novapierre Allemagne 2, Interpierre France et Novapierre 1.

Le ratio collecte nette sur collecte brute ressort à 85% sur l'année 2019, démontrant la confiance des investisseurs dans les produits proposés par le Groupe et la qualité de leur gestion.

Le patrimoine sous gestion atteint 1 611 M€ au 31 décembre 2019, en hausse de 22% à périmètre constant (+11% par rapport au 31 décembre 2018 du fait de l'arrêt de la gestion de l'OPPCI de murs d'hôtels au second semestre 2019, représentant 142 M€ fin 2018).

Répartition des fonds gérés par PAREF Gestion au 31 décembre 2019 :

Type	Fonds	Stratégie	Actifs sous gestion (M€) 31 Déc 2018	Actifs sous gestion (M€) 31 Déc 2019	Evolution en %
SCPI	Novapierre Allemagne ⁹	Commerces	471	543	15%
	Novapierre Résidentiel ⁹	Résidentiel	280	286	2%
	Novapierre 1 ⁹	Commerces	161	254	58%
	Interpierre France ⁹	Bureau/Logistique	105	154	46%
	Novapierre Allemagne 2 ⁹	Commerces	-	70	n.a.
	Capiforce Pierre ¹⁰	Diversifiée	59	62	6%
	Atlantique Pierre 1 ¹⁰	Diversifiée	60	57	-5%
	Cifocoma 1 ¹⁰	Commerces	24	25	2%
	Cifocoma 2 ¹⁰	Commerces	25	25	-1%
	Novapierre Italie ⁹	Tourisme	-	3	n.a.
Sous-total SCPI			1 186	1 477	25%
OPCI	Vivapierre	Résidences hôtelières	94	92	-3%
	OPPCI de murs d'hôtels		142	-	100%
Sous-Total OPCI			236	92	-61%
Autres FIA			35	42	18%
Total			1 457	1 611	11%

⁹ Capital Variable

¹⁰ Capital Fixe

Répartition de la collecte brute réalisée en 2019 :

Type	Fonds	Collecte brute en 2018 (M€)	Collecte brute en 2019 (M€)	Evolution en %
	Novapierre Allemagne	176	84	- 52%
	Novapierre Allemagne 2	-	76	n.a.
SCPI	Interpierre France	54	52	- 4%
	Novapierre 1	4	47	12x
	Novapierre Résidentiel	3	6	2x
	Novapierre Italie	-	3	n.a.
Total		236	267	13%

Commissions

Fort d'une collecte soutenue et de l'augmentation de l'actif sous gestion, les commissions de gestion et de souscription augmentent significativement en 2019 pour atteindre respectivement 9,7 M€ (+46%) et 23,7 M€ (+12%).

Commissions (en k€)	2018	2019	Evolution en %
Commissions de gestion	6 620	9 650	46%
Commissions de souscription	21 182	23 708	12%
Rétro-commissions	-14 652	-19 312	32%
Commissions nettes	13 150	14 045	7%

La hausse du taux de rétro-commissions en 2019 s'explique principalement par la rétrocession des frais de souscriptions auprès des partenaires investisseurs qui ont souscrit dans la SCPI Novapierre 1 lors de l'acquisition significative d'actifs de commerce pour un montant total de 94 M€ en mai 2019.

PAREF Investment Management

Le Groupe a souhaité se doter fin 2018 d'une structure « PAREF Investment Management » qui offre l'ensemble des services nécessaires aux investisseurs institutionnels pour leur gestion immobilière en France et en Europe. PAREF Investment Management dispose et propose des expertises sur l'intégralité de la chaîne de valeur immobilière : investissement, asset management, property management, développement, restructuration, finance, juridique, contrôle de gestion, reporting, marketing et communication.

Initialement présent en France, PAREF Investment Management s'est rapidement développé à l'international en 2019 et dispose désormais d'un bureau en Suisse (Zurich) et a acquis en août 2019 une plateforme de gestion immobilière en Italie (Milan) auprès du groupe Fosun.

Au travers de cette acquisition, le Groupe a récupéré la gestion de la restructuration de l'immeuble « The Medelan » situé dans le centre-ville historique de Milan pour le compte de la compagnie d'assurance Fidelidade. Cet actif à usage mixte se déploie sur près de 55 000 m² et offrira les meilleurs standards du marché notamment d'un point de vue environnemental avec le certificat Leed Platinum.

Ressources humaines

Le Groupe PAREF a également réussi à attirer de nouveaux talents et des dirigeants expérimentés au cours de l'année 2019 dont notamment : Anne Schwartz, nommée Directrice Générale de PAREF Gestion (filiale du Groupe

PAREF) en juin 2019, et Anne Gillet-Feillon qui a rejoint PAREF en novembre 2019 en qualité de Directrice immobilière du Groupe. Fort de ces profils expérimentés dans le secteur immobilier, le Groupe va pouvoir accélérer la mise en œuvre de sa stratégie.

III - Résultats 2019

Compte de résultat consolidé :

Compte de résultat consolidé détaillé (en k€)	2018	2019	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	7 512	6 964	-7%
-Charges locatives refacturées	2 735	2 791	2%
-Charges locatives, taxes et assurances	-3 587	-3 358	-6%
Charges locatives et taxes non récupérées	-851	-566	-33%
Autres revenus	102	218	2x
Revenus locatifs nets	6 763	6 616	-2%
Chiffres d'affaires sur commissions	27 802	33 358	20%
-dont commissions de gestion	6 620	9 650	46%
-dont commissions de souscription	21 182	23 708	12%
Rétro-commissions	-14 652	-19 312	32%
Revenus nets sur commissions	13 150	14 045	7%
Charges générales d'exploitation	-9 108	-11 415	25%
Amortissements et dépréciations	-415	-428	3%
Résultat opérationnel courant	10 390	8 818	-15%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5 843	3 241	-45%
Résultat de cession des immeubles de placement	216	2 744	13x
Résultat opérationnel	16 449	14 803	-10%
Produits financiers	90	67	-25%
Charges financières	-2 080	-2 063	-1%
Coût de l'endettement financier net	-1 989	-1 996	0,3%
Autres charges et produits financiers	247	319	29%
Ajustement de valeur des instruments financiers	397	294	-26%
Résultat de cession de titres mise en équivalence	595	-	-100%
Quote-part des sociétés mises en équivalence	-1 818	1 579	n.a.
Résultat net avant impôts	13 880	15 000	8%
Charges d'impôts	-2 077	-1 526	-27%
Résultat net consolidé	11 803	13 474	14%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
Résultat net consolidé part du Groupe	11 803	13 474	14%
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 379 932	1 440 919	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	8,55	9,35	9%
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 384 022	1 446 847	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	8,53	9,31	9%

Le Groupe a dégagé un résultat net consolidé part du Groupe de 13,5 M€ en 2019, en forte hausse de +14% par rapport à 2018 :

- Les revenus locatifs nets ressortent à 6,6 M€, en légère diminution de 2% par rapport à 2018 du fait des cessions réalisées en 2018 et 2019, du départ des locataires dans l'actif situé à Levallois-Perret dans le cadre du projet de restructuration « The Go », compensées par l'activité locative et l'acquisition des

étages dans la Tour Franklin ;

- Les revenus nets sur commissions marquent une hausse de +7% grâce à une activité soutenue de souscription et une augmentation du patrimoine sous gestion des fonds existants ;
- Les charges générales d'exploitation s'établissent à près de 11,4 M€, en hausse de 25% par rapport à 2018, s'expliquant principalement par le renforcement des équipes en France et de la direction, l'intégration des équipes en Italie, l'investissement dans de nouveaux outils informatiques et de communication ;
- La variation de juste valeur des immeubles de placement ressort à 3,2 M€ sur 2019 principalement par une hausse de valeurs sur l'actif The Go situé à Levallois-Perret et les complexes hôteliers situés à Dax et Saint-Paul-Lès-Dax ;
- Le coût de l'endettement financier net ressort à 2,0 M€ en 2019 (dont 0,5 M€ d'indemnité de remboursement anticipé sur des dettes existantes) contre 2,0 M€ en 2018. Grâce au refinancement du Groupe intervenu en février 2019, les frais financiers sont restés stables en dépit d'une augmentation significative de la dette tirée et d'une augmentation des capacités d'investissement du Groupe avec une ligne de crédit confirmée disponible ;
- La quote-part des sociétés mises en équivalence a augmenté à 1,6 M€ principalement par l'impact positif de la renégociation des baux sur les actifs détenus dans le fonds Vivapierre et l'entrée en vigueur de nouveaux baux sur l'actif le Gaïa.

IV - Ressources financières

Le Groupe PAREF a signé le 21 février 2019 le refinancement de la dette du Groupe¹¹ par la mise en place d'un financement corporate d'un montant total de 100 M€. Ce financement est composé d'un prêt de 30 M€ tiré¹² et d'une ligne de crédit disponible confirmée d'un montant de 70 M€. La maturité est de 5 ans et la marge de 145 bps au-dessus de l'Euribor 3 mois.

Le montant de la dette financière brute du Groupe PAREF s'élève à 78 M€ au 31 décembre 2019 (35 M€ au 31 décembre 2018) suite à l'acquisition des étages dans la Tour Franklin et au remboursement par anticipation et à l'amortissement de dettes existantes.

Le coût moyen de la dette tirée ressort à 2,2% au 31 décembre 2019 (3,6% au 31 décembre 2018) avec une maturité moyenne de 4,4 ans contre 3,9 ans fin 2018.

Le Groupe a une politique conservatrice de gestion des taux avec près de 90% de la dette émise à taux fixe ou couverte par des instruments de couverture, limitant ainsi sa sensibilité à l'évolution des taux.

Les ratios financiers du Groupe PAREF sont solides avec un ratio d'endettement (LTV¹³) et de couverture des intérêts financiers (ICR¹⁴) de respectivement 28% et 7,8x (contre respectivement 4% et 7x en 2018).

Le Groupe respecte ainsi ses covenants sur ses dettes bancaires dont principalement :

- Un ratio d'endettement (LTV) < 50% ;
- Un ICR > 2,5

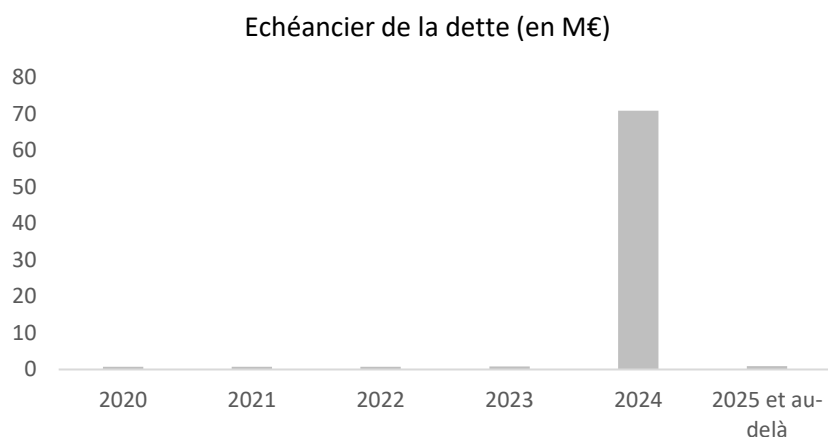
¹¹ L'ensemble des financements existants et instruments de couvertures associés ont été remboursés à l'exception des crédit-baux sur l'ensemble immobilier situé à Dax et Saint-Paul-Lès-Dax.

¹² Adossée à une hypothèque indirecte sur l'actif situé à Levallois et détenu par la société Polybail.

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

¹⁴ ICR : résultat d'exploitation courant divisé par les frais financiers consolidés hors frais de remboursement anticipés

Echéancier de la dette :



Le Groupe PAREF dispose d'une trésorerie conséquente dont 16 M€ de trésorerie consolidée au 31 décembre 2019, couvrant au-delà de 12 mois d'échéance de ses dettes et permettant de répondre aux besoins réglementaires de la société de gestion PAREF Gestion.

V - Patrimoine sous gestion

En k€	2018	2019	Evolution en %
Actifs détenus en propre par PAREF	111 070	167 450	51%
Participations détenues par PAREF ¹⁵	27 217	29 322	9%
Total patrimoine PAREF	138 287	196 772	42%
SCPI			
- Novapierre Allemagne	471 263	543 273	15%
- Novapierre Résidentiel	280 317	285 639	2%
- Novapierre 1	161 245	254 027	58%
- Interpierre France	105 034	153 559	46%
- Novapierre Allemagne 2	-	70 047	n.a.
- Capiforce Pierre	58 607	61 879	6%
- Atlantique Pierre 1	60 206	57 051	-5%
- Cifocoma 1	24 014	24 558	2%
- Cifocoma 2	24 996	24 801	-1%
- Novapierre Italie	-	2 620	n.a.
Sous-total SCPI	1 185 682	1 477 456	25%
OPCI			
- Vivapierre	94 230	91 780	-3%
- OPPCI spécialisé hôtels	141 910	-	-100%
Sous-total OPPCI	236 140	91 780	-61%
Autres FIA et actifs gérés pour compte de tiers ⁽¹⁾	35 300	417 380	12x
Total patrimoine géré pour compte de tiers	1 457 122	1 986 616	36%
Retraitements ⁽²⁾	-9 909	-10 762	9%
TOTAL GENERAL	1 585 499	2 172 626	37%

(1) Comprend Foncière Sélection Régions et l'actif « The Medelan »

(2) Une partie du patrimoine de PAREF est gérée au travers d'OPPCI (Vivapierre) par PAREF Gestion

¹⁵ Incluant les participations dans les sociétés mises en équivalence dont 50% de Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa (Nanterre, La Défense)) et 27,24% de l'OPPCI Vivapierre et excluant les actions détenues dans PAREF Gestion

Le patrimoine d'actifs immobiliers détenu en propre par PAREF ressort à 167 M€ (excluant l'immeuble le Gaïa), en hausse de 56M€ par rapport à 2018, qui s'explique principalement par :

- Des cessions pour 16,3 M€ (valeur au 31/12/2018) ;
- Des travaux d'amélioration et de redéveloppement sur 2019 pour 2,7 M€ ;
- Une acquisition d'actif pour 66,8 M€ ;
- Une variation de juste valeur positive des actifs pour 3,2 M€.

La variation de juste valeur à périmètre constant (excluant le Gaïa) est de 4,0 M€ et représente une hausse de +4,2% sur un an. En incluant le Gaïa, la variation de juste valeur à périmètre constant ressort à 5,1 M€, soit une hausse de +4,6%.

Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre et consolidés par PAREF ressort à 7,0% contre 6,9% fin 2018 (hors l'immeuble le Gaïa).

VI - Actif net réévalué EPRA

L'Actif triple net EPRA (EPRA NNNAV) du Groupe PAREF ressort à 108,0 € par action à fin 2019, en augmentation de 8,8 € par action (+9% par rapport à fin 2018) s'expliquant principalement par le résultat de l'année 2019 pour +9,3 €/action, la variation de juste valeur et du fonds de commerce PAREF Gestion pour +3,5 €/action et le paiement du dividende pour -3,85 €/action.

La NNNAV EPRA est déterminée 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.

	31/12/2018	31/12/2019	Evolution en %
Capitaux propres consolidés	124,8	132,5	6%
Neutralisation de la mise en juste valeur des instruments financiers	0,5	0,4	-19%
Ajustement de valeur du fonds de commerce (PAREF Gestion) ¹⁶	19,5	24,5	26%
Plus/moins-values latentes sur actifs comptabilisés au coût	-	-	n.a.
ANR EPRA (en M€)	144,8	157,4	9%
ANR EPRA / action dilué (en €)	100,3	109,0	9%
Mise en juste valeur des instruments financiers	-0,5	-0,4	-19%
Mise en juste valeur de la dette à taux fixe	-0,6	-0,3	-45%
Impôts différés sur justes valeurs	-0,5	-0,7	34%
ANR triple net EPRA (en M€)	143,1	155,9	9%
ANR triple net EPRA / action dilué (en €)	99,1	108,0	9%
Neutralisation des impôts différés sur justes valeurs	0,5	0,7	34%
Droits	9,2	12,8	40%
ANR de reconstitution en part du Groupe (en M€)	152,9	169,4	11%
ANR de reconstitution / action dilué (en €)	105,9	117,3	11%

VII – Evénements post clôture

Le Groupe a signé début février 2020 un nouveau bail sur l'immeuble le Gaïa sur une surface de 1 751 m² et avec une période ferme de 9 ans. Le taux d'occupation de cet actif est désormais porté à 64%.

¹⁶ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion est basée sur l'application de coefficients sur la moyenne du chiffre d'affaires des deux dernières années (2 fois sur les commissions de gestion et 0,5 fois sur les commissions de souscriptions en moyenne).

VIII – Stratégie et perspectives

Le Groupe PAREF continue à accélérer son développement en France et à l'international autour de ses 3 piliers principaux :

- La croissance progressive de la valeur du patrimoine immobilier détenu par la société PAREF avec une gestion proactive : asset management du portefeuille existant, rotation du patrimoine et investissements ciblés, permettant le repositionnement sur des actifs de taille significative et principalement situés dans le Grand Paris ;
- Le développement raisonné de l'activité de gestion pour investisseurs individuels par (i) l'augmentation des actifs sous gestion sur les produits existants et (ii) la création de nouveaux produits ;
- L'accélération de l'activité de gestion pour le compte d'investisseurs institutionnels en France et en Europe, notamment grâce à la création de sa nouvelle société PAREF Investment Management créée fin 2018.

Dans ce contexte, le Groupe maintient sa politique de distribution représentant entre 65% et 75% du résultat net récurrent sur les prochaines années.

IX – Autres indicateurs EPRA

- Résultat Net Récurrent EPRA

En k€	31/12/2018	31/12/2019	Evolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	11 803	13 474	14%
Ajustements			
(i) Variation de JV des imm. de placements et autres actifs	-5 843	-3 241	-45%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-216	-2 744	13x
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	-595	-	-100%
(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	-398	179	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	3 383	-433	n.a.
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
Résultat net récurrent EPRA	8 136	7 235	-11%
Nombre moyen d'actions	1 379 932	1 440 919	
Résultat net récurrent EPRA / action	5,90€	5,02€	-15%

- Taux de vacance EPRA

En k€	31/12/2018	31/12/2019	Evolution en %
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant ⁽¹⁾	1 650	1 420	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille ⁽¹⁾	9 580	10 824	
Taux de vacance EPRA	17,2%	13,1%	-4,1pts

(1) Incluant l'immeuble le Gaïa en quote-part, hors participations dans OCPI Vivapierre. Excluant le Gaïa, le taux de vacance EPRA ressort à 7,7% au 31 décembre 2019 par rapport à 8,1% au 31 décembre 2018.

- Taux de rendement EPRA

En k€	31/12/2018	31/12/2019	Evolution en %
Taux de capitalisation net PAREF	6,29%	6,15%	-0,13pts
Effet des droits et frais estimés	-0,4%	-0,4%	-0,08pts
Effet des variations de périmètre	0,2%	-0,1%	-0,30pts
Rendement Initial Net EPRA ⁽¹⁾	6,10%	5,59%	-0,51pts
Effet des aménagements de loyers	0,3%	0,2%	-0,05pts
Rendement Initial Net <i>Topped-Up</i> EPRA ⁽²⁾	6,38%	5,82%	-0,56pts

(1) 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.

(2) 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.

- Ratios de coûts EPRA

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

En k€	31/12/2018	31/12/2019	Evolution en %
Inclus :			
(i) Frais généraux	-1 968	-1 690	-14%
(ii) Charges sur immeubles	-222	-169	-24%
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	-3 365	-3 189	-5%
(iv) Honoraires de gestion nets des marges réelles/estimées	0	-	n.a.
(v) Autres produits nets des refacturations couvrant les frais généraux	0	-	n.a.
(vi) Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés mises en équivalence	-341	-567	66%
Exclus :			
(vii) Amortissements des immeubles de placement			
(viii) Charges du foncier	1 266	1 732	37%
(ix) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	1 469	1 059	-28%
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	-3 161	-2 823	-11%
(x) Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	479	568	19%
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	-2 682	-2 255	-16%
(xi) Revenus locatifs moins charges du foncier	8 778	8 651	-1%
(xii) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-1 266	-2 084	65%
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	3 159	2 026	-36%
Revenus locatifs (C)	10 671	8 593	-19%
Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)	29,6%	32,9%	+3 pts
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	25,1%	27,3%	+1 pts

- Investissement immobiliers réalisés

En k€	31/12/2018	31/12/2019
Acquisition	-	66 812
Développement ⁽¹⁾	-	1 441
Portefeuille à périmètre constant ⁽²⁾	82	713
Autres ⁽³⁾	-	820
Total	82	69 786

(1) En 2019, comprend les investissements relatifs au projet « The Go » de l'actif situé à Levallois-Perret

(2) En 2018, comprend essentiellement les investissements concernant l'actif Dax

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

BILAN ACTIF (en k€)	31/12/2018	31/12/2019
Actifs non courants		
Immeubles de placement	110 370	162 950
Immobilisations incorporelles	76	339
Immobilisations corporelles	482	2 612
Immobilisations financières	11 073	10 662
Titres mis en équivalence	9 910	13 664
Actifs financiers	1 007	1 160
Impôts différés actif		15
Total actifs non courants	132 918	191 405
Actifs courants		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	10 372	16 807
Autres créances et comptes de régularisation	147	98
Instruments dérivés	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	28 437	16 357
Total actifs courants	38 956	33 262
Actifs non courants détenus en vue de la vente	700	4 750
TOTAL DE L'ACTIF	172 574	229 414

BILAN PASSIF (en k€)	31/12/2018	31/12/2019
Capitaux propres		
Capital social	36 040	36 106
Primes liées au capital	39 922	39 983
Réserves de la juste valeur	45	59
Variation de valeur des instruments de couverture	-230	-407
Réserves consolidées	37 247	43 246
Résultat consolidé	11 803	13 474
Capitaux propres – part du Groupe	124 827	132 459
Intérêts minoritaires	-	-
Total des capitaux propres	124 827	132 459
PASSIF		
Passifs non courants		
Emprunts bancaires, part à long terme	29 226	78 473
Impôts différés passifs, nets	117	55
Provisions	587	260
Total des passifs non courants	29 931	78 788
Passifs courants		
Emprunts bancaires, part à court terme	5 541	1 096
Instruments dérivés	540	407
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 519	7 111
Dettes fiscales et sociales	5 293	7 095
Autres dettes et comptes de régularisation	1 924	2 457
Total des passifs courants	17 817	18 167
TOTAL DU PASSIF	172 574	229 414

FLUX DE TRESORIE (en k€)	31/12/2018	31/12/2019
Flux d'exploitation		
Résultat net	11 803	13 474
Dotations nettes aux amortissements et provisions	415	105
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements	-5 843	-3 241
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	-398	-309
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers	1	15
Charges d'impôts	2 077	1 526
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	-810	-2 744
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	1 818	-1 579
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt	9 063	7 246
Coût de l'endettement financier net	1 989	1 996
Impôts payés	-1 694	-2 966
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et après impôt	9 359	6 276
Variations du BFR	-25	-614
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	9 333	5 662
Flux d'investissements		
Acquisition des immeubles de placement	-38	-69 865
Autres acquisitions d'immobilisations	-500	11
Prix de cession des immeubles de placement nette de frais de cession	2 126	19 400
Acquisition d'immobilisations financières	-2 426	-2 231
Cession d'immobilisations financières	-	-
Produits financiers reçus	466	67
Incidence des variations de périmètre	9 450	583
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	9 077	-52 034
Flux de financement		
Titres d'autocontrôle	553	13
Augmentation de capital	16 435	126
Augmentation des emprunts bancaires	-	70 000
Variation des autres dettes financières	-8	-
Remboursements de dettes locatives	0	-2 927
Remboursements des emprunts	-9 998	-24 276
Frais d'émission d'emprunt	-	-1 224
Variation des concours bancaires	-571	-101
Intérêts payés	-2 092	-1 768
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	-4 316	-5 552
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	3	34 292
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie	18 413	-12 080
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	10 023	28 437
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	28 437	16 357

Agenda financier

25 avril 2020 : Informations financières au 31 mars 2020

28 avril 2020 : 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 2019) et (ii) gestion pour compte de tiers au travers de PAREF Gestion (1,6 Md€ de fonds gérés au 31 décembre 2019), société de gestion agréée par l'AMF et PAREF Investment Management (0,4 Md€ au 31 décembre 2019)

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

Contacts

Antoine CASTRO
Directeur Général

Antoine ONFRAY
Directeur Général Délégué

info@paref.com
Tél. : 01 40 29 86 86

Contact Presse

Citigate Dewe Rogerson
Alexandre Dechaux / Hugo Boussier
07 62 72 71 15 / 06 66 41 01 22
Paref@citigatedewerogerson.com

