



RÉSULTATS ANNUELS

AU 31 DÉCEMBRE 2020

Une stratégie à 3 piliers qui fait preuve de résilience dans un contexte de crise sanitaire mondiale

Au niveau du Groupe, un patrimoine sous gestion en croissance de 9% qui atteint près de 2,4 milliards d'euros

- 196 M€ d'actifs en compte propre (+3% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2019) ;
- 2 187M€ gérés pour compte de tiers institutionnels ou particuliers (+10% par rapport au 31 décembre 2019) principalement sous la forme de SCPI¹ et OPPCI².

Des indicateurs financiers solides

- **Résultat récurrent net EPRA par action en hausse de 8%** à 5,40€ (5,02€ au 31 décembre 2019) ;
- **Actif Net Réévalué EPRA** de reconstitution (Net Reinstatement Value/NRV) en **hausse de 6%** à 125,1 € par action (117,9 € par action au 31 décembre 2019) ;
- Ratio d'**endettement** (LTV) ³en **baisse à 25%** (contre 28% au 31/12/2019) ;
- Une **liquidité conséquente** de plus de 42 M€ (y compris une ligne de crédit confirmée non tirée).

Le Conseil d'Administration de PAREF, réuni le 18 février 2021, a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2020. Les procédures d'audit par les commissaires aux comptes sont en cours.

« PAREF a poursuivi sa transformation et cela a porté ses fruits malgré cette crise sanitaire inédite. L'innovation, l'internationalisation, le renforcement des compétences, l'investissement dans la technologie, la maîtrise des coûts et une politique d'investissements immobiliers raisonnée se sont traduits dans nos résultats financiers: augmentation significative du résultat récurrent, progression des encours gérés, diminution de l'endettement avec des fondamentaux financiers solides.

PAREF a su garder son cap dans la tempête sans aucune sollicitation d'aides publiques grâce à l'engagement sans faille de toutes nos équipes. Je les remercie sincèrement pour leur détermination exemplaire au quotidien.

Nous poursuivrons dans cette voie en 2021, avec une grande confiance dans notre modèle d'affaires, qui a fait ses preuves en 2020.»

Magali Volet – Directeur Financier Groupe

¹ Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

² Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier

³ Ratio d'endettement (LTV) : dette nette consolidée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits (le ratio d'endettement ressort à 26% en prenant la participation dans la société Wep Watford en proportionnel)

« L'année 2020 a confirmé la pertinence de la stratégie du groupe PAREF. Etabli sur un développement équilibré de nos trois piliers, le modèle économique du Groupe s'est montré résilient et capable de performer en période de crise. Cette tendance devrait se confirmer en sortie de crise.

L'agenda 2021 sera tout de même difficile car la pandémie de COVID-19 a, et continuera à avoir, un impact significatif sur l'économie et les marchés immobiliers, pour les clients et les locataires. Cette situation va se poursuivre et nous continuerons à y être confrontés dans les mois à venir.

Toutefois, nous sommes convaincus que le modèle de PAREF est robuste et que notre stratégie résiliente est appropriée pour assurer la performance attendue par nos actionnaires.

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 des plus difficiles, qui nous ont permis d'atteindre ces résultats satisfaisants. »

Antoine Castro – Directeur Général Groupe

I – Activité immobilière

Le premier pilier du Groupe est PAREF : une foncière cotée sur Euronext ayant un régime fiscal SIIC. Son patrimoine détenu en propre est le moteur de la création de valeur du Groupe.

Au 31 décembre 2020, PAREF détient :

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

- Une poursuite de la stratégie de gestion active

PAREF a **maintenu** sa stratégie de gestion active de son patrimoine, en poursuivant son **repositionnement** progressif sur des actifs **de taille plus significative**, principalement situés dans le **Grand Paris**. Ainsi, **la taille moyenne des actifs a quasiment triplé en deux ans passant de 6,4 M€ à 16,7 M€, +45% sur la seule année 2020.**

Evolution des valeurs moyennes des actifs



Les **5 actifs** situés à Meythet, Saint-Etienne, Saint Maurice, Thyez et Trappes ont été **cédés** pour un montant total net vendeur de 5,4 M€, en ligne avec la dernière valeur d'expertise.

- Un patrimoine recentré sur le Grand Paris qui voit sa valorisation augmenter à périmètre constant

La **valeur** du patrimoine de PAREF⁴ s'établit à 196 M€ au 31 décembre 2020. 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.

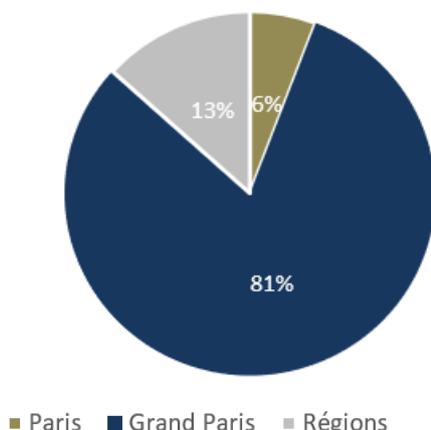
Chiffres clés du patrimoine détenu en propre ⁵	31/12/2019	31/12/2020
Nombre d'actifs	16	11
Surface locative (en exploitation)	111 074m ²	99 619 m ²
Valorisation	185 M€	184 M€

⁴ 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.

⁵ Incluant l'immeuble le Gaïa en quote-part. Hors participations dans Vivapierre et titres de PAREF Gestion.

Conformément à la stratégie mise en œuvre, le patrimoine se recentre sur le Grand Paris.

Répartition géographique du patrimoine détenu en propre



Le patrimoine d'actifs immobiliers détenu en propre par PAREF (hors le Gaïa) ressort à 166,5 M€, **en hausse de 2,8% à périmètre constant** et en diminution de 0,5% à périmètre courant par rapport à fin 2019, expliqué principalement par :

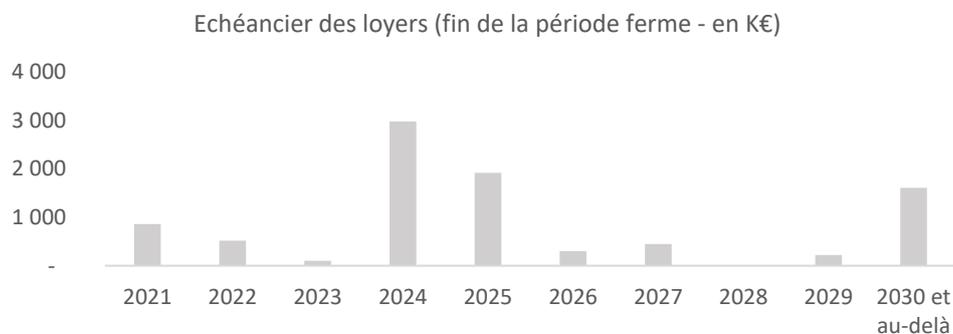
- des cessions pour 5,4 M€ (valeurs au 31 décembre 2019) ;
- des frais et travaux d'amélioration réalisés en 2020 pour 4,0 M€, et
- une revalorisation des actifs en portefeuille pour environ 0,6 M€.

- Une gestion locative proactive

Dans un contexte de crise sanitaire, **4 baux** ont été signés sur plus de 2 500m². En février 2020, PAREF a notamment signé un **bail ferme de 9 ans** pour une surface 1 751m² dans l'immeuble Le Gaïa à Nanterre. Le taux d'occupation de cet actif est désormais porté à 64%.

Le taux d'occupation financier du Groupe ressort à 81,1 % au 31 décembre 2020, contre 86,2 % au 31 décembre 2019⁶. Cette baisse est principalement liée aux fins de baux pour les locataires de Gentilly et Juvisy-sur-Orge, pour lesquels des repositionnements sont prévus afin d'appréhender tout le potentiel de valeur de ces actifs. La maturité moyenne pondérée des baux est en légère amélioration à 4,9 ans à fin décembre 2020 contre 4,8 ans fin 2019 notamment grâce à la location du Gaïa et aux renouvellements de baux de l'actif Léon Frot à Paris.

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



⁶ Incluant l'immeuble Le Gaïa. En excluant l'immeuble le Gaïa, le taux d'occupation financier ressort à 83,8% au 31 décembre 2020, contre 91,7% à fin 2019. Le taux d'occupation financier est calculé hors immeubles en restructuration (The Go à Levallois-Perret).

- **Un revenu locatif net en progression de 27% malgré la crise sanitaire**

Le **revenu locatif net** de PAREF **progressé de 27%** à 8,4M€ en 2020. Cette hausse est principalement expliquée par :

- l'effet année pleine des 6 étages de la Tour Franklin à la Défense acquis au deuxième semestre 2019 ;
- partiellement compensée par 1) des évictions de locataires de l'immeuble situé à Levallois-Perret dans le cadre du projet de restructuration « The Go », et 2) les cessions d'actifs réalisées en 2019 et 2020.

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (k€)	2019	2020	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	6 964	8 974	29%
Charges locatives refacturées	2 791	3 103	11%
Charges locatives, taxes et assurances	-3 358	-3 700	10%
Charges non récupérables	-566	-597	5%
Autres revenus	218	4	-98%
Total revenus locatifs nets	6 616	8 381	27%

A périmètre constant, les revenus locatifs bruts **progressent de 2,9%** en raison d'une indemnité reçue pour l'actif de Gentilly et de l'impact positif de la renégociation du bail sur les actifs situés à Dax et Saint-Paul-lès-Dax.

Le taux de rendement brut moyen de ses actifs détenus en propre ressort à 6,2 % contre 7,0% fin 2019⁷.

Grâce à la qualité de nos locataires et à un travail assidu des équipes de Gestion Locative, le **taux de recouvrement** de loyers et charges locatives atteint près de **95%** en 2020.

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

II – La Gestion pour compte de Tiers

Le deuxième pilier est PAREF Gestion: la société de gestion de portefeuille du Groupe, régulée selon la directive AIFM.

Le troisième pilier est PAREF Investment Management : la société d'exploitation qui intervient sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur immobilière, en proposant aux investisseurs de bénéficier des services intégrés de PAREF en termes d'acquisition, de gestion d'actifs, de gestion de projet et de gestion locative, entre autres.

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

PAREF Gestion

Bénéficiant d'une expertise plurisectorielle depuis plus de 30 ans, PAREF Gestion continue à développer des produits innovants tout en respectant une volonté de lisibilité grâce à des véhicules aux investissements ciblés et homogènes. Après les réussites de Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2, la forte volonté d'internationalisation du Groupe s'est traduite par une innovation majeure :

Le lancement d'Interpierre Europe Centrale : 1^{ère} SCPI sur cette zone géographique

Malgré le ralentissement économique lié à la crise sanitaire de la COVID-19, PAREF Gestion a ouvert un nouveau territoire à ses clients. Cette SCPI a pour stratégie d'investir dans l'immobilier de bureaux et de logistique principalement en Pologne, République Tchèque et Hongrie. Son visa de l'AMF a été obtenu en juin 2020 et les souscriptions sont ouvertes depuis septembre 2020.

Un ratio de collecte nette sur collecte brute stable par rapport à 2019 démontrant la confiance des investisseurs
PAREF Gestion a collecté un montant total de 151 M€ de souscriptions brutes auprès d'investisseurs sur les fonds SCPI, représentant une baisse de 43 % par rapport à 2019 (267 M€). Ce recul s'explique par un effet ciseaux entre deux facteurs principaux :

- la crise sanitaire de la COVID-19 qui a fortement ralenti l'appétit des particuliers pour l'investissement immobilier;
- une souscription particulièrement importante en 2019 grâce à l'acquisition d'un portefeuille de près de 100 M€ sur Novapierre 1 qui s'était accompagnée de souscriptions de près de 40 M€.

Retraînée de la souscription exceptionnelle sur Novapierre 1, la collecte brute est en baisse de 28% par rapport à 2019.

Répartition de la collecte brute réalisée en 2020 :

Type	Fonds	Collecte brute 2019 (M€)	Collecte brute 2020 (M€)	Evolution en %
SCPI	Novapierre Allemagne 2	76	92	22%
	Interpierre France	52	30	-43%
	Novapierre Résidentiel	6	18	188%
	Interpierre Europe Centrale	-	5	n.a
	Novapierre Allemagne	84	5	-94%
	Novapierre Italie	3	1	-53%
	Novapierre 1	47	1	-98%
Total		267	151	-43%

Investissements et arbitrages

PAREF Gestion a réalisé près de **178M€ d'investissements** pour l'ensemble des SCPI sous gestion, en particulier :

- 54 M€ pour Novapierre Allemagne 2 depuis son lancement en septembre 2019,
- 44 M€ pour Novapierre Allemagne dans le cadre d'une acquisition d'un portefeuille de commerces,
- 39 M€ pour Interpierre France, et
- 34 M€ pour Novapierre Résidentiel.

PAREF Gestion a également réalisé des cessions pour 15M€ dont notamment:

- 4 M€ pour Novapierre Résidentiel,
- 4 M€ pour Novapierre 1,
- 3 M€ pour Interpierre France.

Répartition des fonds gérés par PAREF Gestion au 31 décembre 2020

PAREF Gestion gère un patrimoine pour compte de tiers de 1 764 M€, en **progression de 11 %** par rapport au 31 décembre 2019 à 1 593 M€.

Type	Fonds	Stratégie	Actifs sous gestion (M€) 31-déc-19	Actifs sous gestion (M€) 31-déc-20	Evolution en %
SCPI	Novapierre Allemagne ⁸	Commerces	543	616	13%
	Novapierre Résidentiel ⁸	Résidentiel	286	329	15%
	Novapierre 1 ⁸	Commerces	254	252	-1%
	Interpierre France ⁸	Bureau/Logistique	154	184	20%
	Novapierre Allemagne 2 ⁸	Commerces	70	158	125%
	Capiforce Pierre ⁹⁽¹⁾	Diversifiée	62	-	-100%
	Atlantique Pierre 1 ⁹	Diversifiée	57	57	-1%
	Cifocom 2 ⁹	Commerces	25	25	1%
	Cifocom 1 ⁹	Commerces	25	24	-1%
	Interpierre Europe Centrale ⁸	Bureau/Logistique	-	4	n.a.
Novapierre Italie ⁸	Tourisme	3	4	34%	
Sous-total SCPI			1 477	1 652	12%
OPPCI	Vivapierre ⁹	Résidences hôtelières	92	86	-6%
Total OPPCI			92	86	-6%
Autres FIA			24	25	3%
Total			1 593	1 764	11%

(1) Le mandat de gestion a pris fin au 31 décembre 2020 suite à la décision de l'Assemblée Générale en octobre 2020

PAREF Investment Management

Présente en France, en Italie et en Suisse, PAREF Investment Management a pour vocation de faire bénéficier les investisseurs institutionnels de ses compétences, déjà au service de PAREF et PAREF Gestion, notamment en matière d'investissement, de gestion d'actifs, de gestion de projets et de gestion locative.

La filiale Italienne de PAREF Investment Management gère actuellement un projet de restructuration de l'immeuble « The Medelan » situé dans le centre-ville historique de Milan pour le compte de la compagnie d'assurance portugaise Fidelidade.

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 en 2022.

⁸ Capital Variable

⁹ Capital Fixe

- **Un recul des commissions totales de seulement 7% malgré le contexte sanitaire : le recul des commissions de souscription nettes a quasiment été compensé par l'augmentation des commissions de gestion**

Les commissions de gestion progressent de 5% par rapport à 2019 pour atteindre 10,1 M€ en 2020. Cette hausse s'explique principalement par les éléments suivants :

- +1 M€ : augmentation des actifs sous gestion
- +0,9 M€ : revenus provenant de la plateforme italienne
- -0,8 M€ : baisse des commissions sur cessions et investissements
- -0,3 M€ : clôtures de l'OPPCI 54 Boétie et d'un OPPCI de murs d'hôtels
- -0,1 M€ : impact sur les commissions à cause de loyers non encaissés dans le contexte de la Covid-19.

Les autres commissions et rétro-commissions atteignent 2.9 M€ en 2020, contre 4.4 M€ en 2019.

Les commissions de souscription brutes ressortent à 14,2 M€ en 2020, en retrait de 40% par rapport à 2019, en lien avec la forte baisse de la collecte en période de crise sanitaire.

En parallèle, les rétro-commissions reculent également à 11,3 M€, contre 19,3€ en 2019 (-42%). Ceci est expliqué par :

- la diminution des rétro-commissions payées aux distributeurs de souscription en raison de la baisse de collecte (-7 M€ de rétro-commissions)
- et le recul des honoraires payés aux prestataires en Allemagne (-1 M€) grâce au du décalage des acquisitions sur SCPI Novapierre Allemagne 2.

Commissions (en k€)	2019	2020	Evolution en %
Commissions de gestion	9 650	10 117	5%
Commissions de souscription	23 708	14 174	-40%
Rétro-commissions	-19 312	-11 288	-42%
Commissions nettes	14 045	13 002	-7%

Des ressources humaines renforcées avec une équipe expérimentée

Le Groupe PAREF a également continué à attirer de nouveaux talents et des dirigeants expérimentés au cours de l'année 2020 dont notamment :

- Magali Volet, nommée Directeur Financier du Groupe PAREF en août 2020,
- Matthieu Navarre qui nous a rejoint en février 2020 en qualité de Directeur Commercial PAREF Gestion, et
- Sophie Bourguignon en qualité de Directrice Fund and Investment Management depuis Octobre 2020 de PAREF Gestion.

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 2020

Compte de résultat consolidé :

Compte de résultat consolidé détaillé (en k€)	2019	2020	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	6 964	8 974	29%
Charges locatives refacturées	2 791	3 103	11%
Charges locatives, taxes et assurances	-3 358	-3 700	10%
Charges locatives et taxes non récupérées	-566	-597	5%
Autres revenus	218	4	-98%
Revenus locatifs nets	6 616	8 381	27%
Chiffres d'affaires sur commissions	33 358	24 291	-27%
-dont commissions de gestion	9 650	10 117	5%
-dont commissions de souscription	23 708	14 174	-40%
Rétro-commissions	-19 312	-11 288	-42%
Revenus nets sur commissions	14 045	13 002	-7%
Charges générales d'exploitation	-11 415	-11 548	1%
Amortissements et dépréciations	-428	-571	33%
Résultat opérationnel courant	8 818	9 264	5%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	3 241	567	-82%
Résultat de cession des immeubles de placement	2 744	-18	n.a.
Résultat opérationnel	14 803	9 814	-34%
Produits financiers	67	31	-54%
Charges financières	-2 063	-1 408	-32%
Coût de l'endettement financier net	-1 996	-1 377	-31%
Autres charges et produits financiers	319	211	-34%
Ajustement de valeur des instruments financiers	294	-	-100%
Quote-part des sociétés mises en équivalence	1 579	342	-78%
Résultat net avant impôts	15 000	8 990	-40%
Charges d'impôts	-1 526	-840	-45%
Résultat net consolidé	13 474	8 150	-40%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe	13 474	8 150	-40%
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 442 099	1 480 927	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	9,34	5,50	-41%
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 448 027	1 483 407	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	9,30	5,49	-41%

PAREF a dégagé un **résultat net récurrent en progression de 11%** par rapport à 2019.

Le résultat net consolidé part du Groupe de 8,2 M€ au 31 décembre 2020 est en diminution de 40% par rapport à 2019. Ceci est notamment expliqué par :

- des revenus locatifs nets qui progressent de 27% pour atteindre 8,4 M€, grâce aux loyers en année pleine des 6 étages de la Tour Franklin acquis mi-2019;
- des revenus nets sur commissions qui baissent de 7% pour atteindre 13,0 M€, principalement expliquée par le ralentissement général de la collecte lié à la crise sanitaire ; l'augmentation du patrimoine sous gestion des fonds existants a permis de partiellement compenser cette baisse via la progression de commissions de gestion;

- les charges générales d'exploitation sont quasiment stables à près de 11,5 M€ (+1% par rapport à 2019), avec le renforcement des équipes compensée par une stricte maîtrise des coûts;
- les amortissements et dépréciations atteignent 0,6 M€, l'augmentation de 33% par rapport à 2019 est principalement liée aux investissements réalisés pour l'amélioration des outils et du système informatique ;
- une revalorisation des immeubles de 0,6 M€, concernant principalement les complexes hôteliers situés à Dax et Saint-Paul-lès-Dax ;
- le coût de l'endettement financier diminue à 1,4 M€ en 2020 contre 2,0 M€ en 2019 (soit une diminution de 31%). Cette baisse est expliquée par l'effet en année pleine du refinancement de la dette du Groupe en février 2019 et de l'indemnité de remboursement anticipé de 0,5 M€ en 2019;
- le résultat de la quote-part des sociétés mises en équivalence ressort à 0,3 M€ en 2020 contre 1,6 M€ en 2019 (une diminution de 78%). Cette baisse provient de la variation négative de la juste valeur des actifs et des frais liés au refinancement des crédits baux immobiliers de Vivapierre.

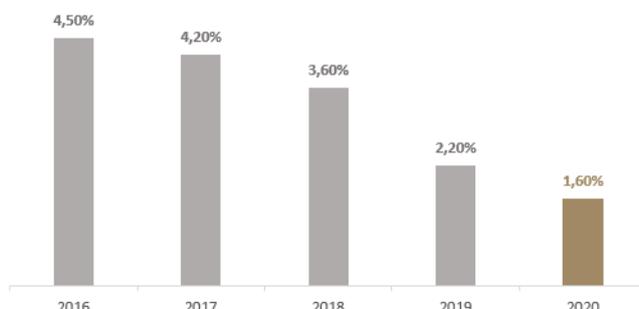
Résultat Net Récurrent EPRA en hausse de 11% par rapport à 2019

En k€	31/12/2019	31/12/2020	Evolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	13 474	8 150	-40%
Ajustements			
(i) Variation de JV des imm. de placements et autres actifs	-3 241	-567	-82%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-2 744	18	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	179	-	-100%
(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	-433	399	n.a.
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
Résultat net récurrent EPRA	7 235	7 999	11%
Nombre moyen d'actions	1 442 099	1 480 927	
Résultat net récurrent EPRA / action	5,02€	5,40€	8%

IV –Ressources Financières

Le **montant nominal de la dette financière brute tirée** du Groupe PAREF est **en baisse de 18%** à 64 M€ au 31 décembre 2020, contre 78 M€ fin 2019.

Le **coût moyen de la dette tirée est réduit à 1,6%** au 31 décembre 2020, contre 2,2 % au 31 décembre 2019. Cette baisse s'explique par l'effet en année pleine du refinancement du Groupe intervenu en février 2019. L'évolution du coût de la dette depuis 2016 est présentée ci-dessous :



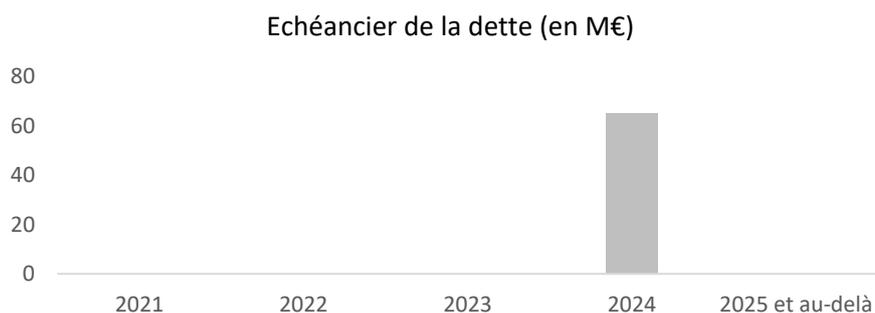
La **maturité moyenne résiduelle** de la dette s'établit à **3,1 ans** au 31/12/2020, contre 4,4 ans fin 2019.

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 demeurent solides** :

	31/12/2019	31/12/2020	Covenant
LTV ¹⁰	28%	25%	<50%
ICR ¹¹	7,8x	6,8x	>2,5x
DSF ¹²	18%	13%	<30%
Valeur de patrimoine consolidée ¹³	217 M€	230 M€	>125 M€

Echéancier de la dette :



Le Groupe PAREF **dispose de 42M€ de liquidités** au 31/12/2020 : une trésorerie de 7 M€ au 31 décembre 2020, répondant ainsi aux besoins réglementaires de la société de gestion PAREF Gestion, plus 35 M€ via une ligne de crédit confirmée.

¹⁰ LTV : dette nette consolidée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits.

¹¹ ICR : le résultat opérationnel courant divisé par les frais financiers consolidés hors frais de remboursement anticipés.

¹² DSF : dette financière sécurisée divisée par la valeur du patrimoine consolidée (incluant la valeur de titre de PAREF Gestion)

¹³ Incluant la valeur des titres de PAREF Gestion

V - Patrimoine sous gestion niveau Groupe

Les actifs sous gestion sont en **progression de +9%** et atteignent près **2,4 milliards** d'euros.

En k€	31/12/2019	31/12/2020	Evolution en %
1. Gestion pour compte propre			
Actifs détenus en propre par PAREF	167 450	166 550	-1%
Participations détenues par PAREF ¹⁴	29 322	29 728	1%
Total patrimoine PAREF	196 772	196 278	-0,3%
2. Gestion pour compte de tiers particuliers et institutionnels			
Novapierre Allemagne	543 273	616 247	13%
Novapierre Résidentiel	285 639	329 021	15%
Novapierre 1	254 027	251 653	-1%
Interpierre France	153 559	184 132	20%
Novapierre Allemagne 2	70 047	157 546	125%
Capiforce Pierre ⁽¹⁾	61 879	-	
Atlantique Pierre 1	57 051	56 644	-1%
Cifocoma 2	24 801	25 007	1%
Cifocoma 1	24 558	24 329	-1%
Interpierre Europe Centrale	-	4 153	n.a.
Novapierre Italie	2 620	3 504	34%
Vivapierre	91 780	86 400	-6%
Autres actifs gérés pour compte de tiers ⁽²⁾	417 380	448 360	7%
Total patrimoine géré pour compte de tiers	1 986 616	2 186 996	10%
Retraitements ⁽³⁾	-10 762	-10 942	2%
3. PATRIMOINE TOTAL GERE	2 172 626	2 372 332	9%

(1) Le mandat de gestion a pris fin au 31 décembre 2020 suite à la décision de l'Assemblée Générale d'octobre 2020

(2) Comprend Foncière Sélection Régions et l'actif de « The Medelan » géré par la plateforme en Italie

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

¹⁴ Incluant 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

VI - Actif net réévalué EPRA

L'Actif Net Réévalué EPRA de reconstitution (Net Reinstatement Value/NRV) **augmente de 6%** pour atteindre 125,1 € par action à fin 2020 (contre 117,9 € par action au 31 décembre 2019).

Cette augmentation s'explique principalement par la contribution **du résultat de 2020** et **l'augmentation significative de la juste valeur du fonds de commerce de PAREF Gestion (+52%** par rapport au 31 décembre 2019). Celle-ci est réalisée par un expert externe depuis 30 juin 2020.

EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution) - en k€	31/12/2019	31/12/2020	Evolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	132 459	137 805	4%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	132 459	137 805	4%
<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 ¹⁵)	24 484	37 105	52%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	156 943	174 910	11%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	n.a.
Juste valeur des instruments financiers	407	944	132%
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	12 819	12 736	-1%
ANR	170 169	188 590	+11%
Nombre d'actions totalement dilué	1 443 779	1 507 460	
ANR par action (en €)	117,9	125,1	6%

Les ratios 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.

¹⁵ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation pour la première fois au 30 juin 2020.

Nouveaux indicateurs ANR EPRA au 31 décembre 2020 :

31/12/2020 En k€	EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (Valeur nette de continuation)	EPRA NDV (Valeur nette de liquidation)
Capitaux propres IFRS -Part du groupe <i>Inclut / Exclut</i>	137 805	137 805	137 805
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	137 805	137 805	137 805
<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 ¹⁶)	37 105	37 105	37 105
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	174 910	174 910	174 910
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	n.a
Juste valeur des instruments financiers	944	944	-
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	n.a	-	n.a
Actifs incorporels	n.a	-716	n.a
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	n.a	n.a	230
Réévaluation des actifs incorporels	-	n.a	-
Droits de mutation	12 736	12 736	n.a
ANR	188 590	187 874	175 140
Nombre d'actions totalement dilué	1 507 460	1 507 460	1 507 460
ANR par action (en €)	125,1	124,6	116,2

¹⁶ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation pour la première fois au 30 juin 2020.

À titre indicatif, les ANR EPRA de l'ancien format sont rappelés ci-après :

	31/12/2019	31/12/2020	Evolution en %
Capitaux propres consolidés	132,5	137,8	4%
Neutralisation de la mise en juste valeur des instruments financiers	0,4	0,9	132%
Ajustement de valeur du fonds de commerce (PAREF Gestion) ¹⁷	24,5	37,1	52%
Plus/moins-values latentes sur actifs comptabilisés au coût	-	-	
ANR EPRA (en M€)	157,4	175,9	12%
ANR EPRA / action dilué (en €)	109,0	116,7	7%
Mise en juste valeur des instruments financiers	-0,4	-0,9	132%
Mise en juste valeur de la dette à taux fixe	-0,3	0,2	n.a
Impôts différés sur justes valeurs	-0,7	-1,1	56%
ANR triple net EPRA (en M€)	155,9	174,1	12%
ANR triple net EPRA / action dilué (en €)	108,0	115,5	7%
Neutralisation des impôts différés sur justes valeurs	0,7	1,1	56%
Droits	12,8	12,7	-1%
ANR de reconstitution en part du Groupe (en M€)	169,4	187,9	11%
ANR de reconstitution / action dilué (en €)	117,3	124,6	6%

Tableau de passage de ANR EPRA de l'ancien format aux nouveaux indicateurs :

31/12/2020 En €	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
ANR dilué par action (ancien format)	116,7	116,7	116,7
Droits de mutation	8,4	8,4	
Ecart d'acquisition			
Actifs incorporels		-0,5	
Juste valeur des dettes et des instruments financiers			-0,5
ANR par action	125,1	124,6	116,2

VII – Distribution

PAREF, fidèle à ses valeurs, continuera de contribuer à l'effort de solidarité nationale recommandée par les pouvoirs publics

PAREF n'a sollicité aucune aide publique en 2020 et nos équipes restent totalement mobilisées. Malgré la bonne performance du Groupe sur 2020, PAREF proposera de modérer son dividende à 2,30€ par action pour l'exercice 2020, couvrant ainsi les obligations légales du régime SIIC. Cette proposition de dividende payable en numéraire sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale qui se réunira le 20 mai 2021. Cette initiative renforcera davantage la solidité financière du Groupe.

VIII - Événements post clôture

Néant

¹⁷ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation la première fois au 30 juin 2020.

IX – Stratégie et perspectives

PAREF Groupe poursuit son développement en France et à l'international sur la base de ses 3 piliers principaux :

- La croissance progressive de la valeur du patrimoine immobilier détenu par la société PAREF avec une approche proactive : gestion 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 le compte d'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.

X - Agenda financier

27 avril 2021 : Informations financières au 31 mars 2021

20 mai 2021 : 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 2020) et (ii) gestion pour compte de tiers au travers de PAREF Gestion (1,8 Md€ de fonds gérés au 31 décembre 2020), société de gestion agréée par l'AMF et PAREF Investment Management (0,4 Md€ au 31 décembre 2020)

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

Contacts

Antoine CASTRO
Directeur Général Groupe

contact@paref.com
Tél. : +33 (0) 1 40 29 86 86

Magali VOLET
Directeur Financier Groupe

contact@paref.com
Tél. : +33 (0) 1 40 29 86 86

Contact Presse

Citigate Dewe Rogerson
Paref@citigatedewerogerson.com
Tom Ruvira
Tél : +33 (0) 7 60 90 89 18

Philippe Ronceau
Tél : +33 (0) 6 64 12 53 61

ANNEXE

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) au 31 décembre 2020

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) - en k€	31/12/2019	31/12/2020	Evolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	132 459	137 805	4%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	132 459	137 805	4%
<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 ¹⁸)	24 484	37 105	52%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	156 943	174 910	11%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	n.a.
Juste valeur des instruments financiers	407	944	132%
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	-
Actifs incorporels	-339	-716	111%
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	n.a.	n.a.	
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	-
Droits de mutation	12 819	12 736	-1%
ANR	169 803	187 874	+11%
Nombre d'actions totalement dilué	1 443 779	1 507 460	
ANR par action (en €)	117,6	124,6	6%

¹⁸ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation pour la première fois au 30 juin 2020.

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) au 31 décembre 2020

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) - en k€	31/12/2019	31/12/2020	Evolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	132 459	137 805	4%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	132 459	137 805	4%
<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 ¹⁸)	24 484	37 105	52%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	156 943	174 910	11%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	n.a.	n.a.	
Juste valeur des instruments financiers	n.a.	n.a.	
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	-
Actifs incorporels	n.a.	n.a.	
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	-346	230	n.a.
Réévaluation des actifs incorporels	n.a.	n.a.	
Droits de mutation	n.a.	n.a.	
ANR	156 597	175 140	+12%
Nombre d'actions totalement dilué	1 443 779	1 507 460	
ANR par action (en €)	108,5	116,2	7%

Autres indicateurs EPRA

- Taux de vacance EPRA

En k€	31/12/2019	31/12/2020	Evolution en %
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant ⁽¹⁾	1 420	1 974	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille ⁽¹⁾	10 824	10 189	
Taux de vacance EPRA	13,1%	19,4%	+6,3pts

(1) Incluant l'immeuble Le Gaïa en quote-part, hors participations dans l'OPPCI Vivapierre. En excluant Le Gaïa, le taux de vacance EPRA ressort à 16,9% au 31 décembre 2020 par rapport à 7,7% au 31 décembre 2019.

- Taux de rendement EPRA

En %	31/12/2019	31/12/2020	Evolution en %
Taux de capitalisation net PAREF	6,15%	6,40%	+0,24pts
Effet des droits et frais estimés	-0,4%	-0,5%	-0,02pts
Effet des variations de périmètre	-0,1%	-0,04%	+0,09pts
Rendement Initial Net EPRA ⁽¹⁾	5,59%	5,90%	+0,31pts
Effet des aménagements de loyers	0,2%	0,3%	+0,08pts
Rendement Initial Net <i>Topped-Up</i> EPRA ⁽²⁾	5,82%	6,22%	+0,4pts

(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.

- Investissement immobiliers réalisés

En K€	31/12/2019	31/12/2020
Acquisition	66 812	-
Développement ⁽¹⁾	1 441	3 194
Portefeuille à périmètre constant ⁽²⁾	713	788
Autres ⁽³⁾	820	1 204
Total	69 786	5 186

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

(2) Comprend essentiellement les investissements concernant l'actif Dax et les 6 étages de la Tour Franklin

(3) 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€	31/12/2019	31/12/2020	Evolution en %
Inclus :			
(i) Frais généraux	-1 690	- 1 709	7%
(ii) Charges sur immeubles	-169	-	-100%
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	-3 189	- 3700	16%
(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	-567	-343	-39%
Exclus :			
(vii) Amortissements des immeubles de placement	-	-	-
(viii) Charges du foncier	1 732	1 119	-35%
(ix) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	1 059	1 984	87%
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	- 2 823	- 2 649	-6%
(x) Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	568	888	56%
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	-2 255	-1 761	-22%
(xi) Revenus locatifs moins charges du foncier	8 651	9 996	16%
(xii) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-2 084	-1 619	-22%
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	2 026	2 290	13%
Revenus locatifs (C)	8 593	10 667	24%
Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)	32,9%	24,8%	-8pts
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	27,3%	16,5%	-11pts

- BILAN

BILAN ACTIF (en k€)	31/12/2019	31/12/2020
Actifs non courants		
Immeubles de placement	162 950	167 754
Immobilisations incorporelles	339	716
Immobilisations corporelles	2 612	2 052
Immobilisations financières	10 662	12 387
Titres mis en équivalence	13 664	13 836
Actifs financiers	1 160	1 299
Impôts différés actif	15	6
Total actifs non courants	191 402	198 050
Actifs courants		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	16 807	16 270
Autres créances et comptes de régularisation	98	189
Instruments dérivés	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 357	7 325
Total actifs courants	33 262	23 783
Actifs non courants détenus en vue de la vente	4 750	-
TOTAL DE L'ACTIF	229 414	221 833

BILAN PASSIF (en k€)	31/12/2019	31/12/2020
Capitaux propres		
Capital social	36 106	37 755
Primes liées au capital	39 983	42 193
Réserves de la juste valeur	59	70
Variation de valeur des instruments de couverture	-407	-944
Réserves consolidées	43 246	50 581
Résultat consolidé	13 474	8 150
Capitaux propres – part du Groupe	132 459	137 805
Intérêts minoritaires	-	-
Total des capitaux propres	132 459	137 805
PASSIF		
Passifs non courants		
Dettes financières, part à long terme	78 473	65 803
Impôts différés passifs, nets	55	-
Provisions	260	269
Total des passifs non courants	78 788	66 072
Passifs courants		
Dettes financières, part à court terme	1 096	435
Instruments dérivés	407	944
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 111	4 684
Dettes fiscales et sociales	7 095	7 196
Autres dettes et comptes de régularisation	2 457	4 697
Total des passifs courants	18 167	17 956
TOTAL DU PASSIF	229 414	221 833

- **FLUX DE TRESORERIE**

FLUX DE TRESORIE (en k€)	31/12/2019	31/12/2020
Flux d'exploitation		
Résultat net	13 474	8 150
Dotations nettes aux amortissements et provisions	105	571
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements	-3 241	-567
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	-309	-
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers	15	-
Charges d'impôts	1 526	840
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	-2 744	18
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	-1 579	-342
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt	7 246	8 669
Coût de l'endettement financier net	1 996	1 377
Impôts payés	-2 966	-1 010
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et après impôt	6 276	9 036
Variations du BFR	-614	653
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	5 662	9 689
Flux d'investissements		
Acquisition des immeubles de placement	-69 865	-4 937
Autres acquisitions d'immobilisations	11	-537
Prix de cession des immeubles de placement nette de frais de cession	19 400	5 432
Acquisition d'immobilisations financières	-2 231	-1 910
Cession d'immobilisations financières	-	-
Produits financiers reçus	67	31
Incidence des variations de périmètre	583	-
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	-52 034	-1 920
Flux de financement		
Titres d'autocontrôle	13	-148
Variation de capital	126	-62
Augmentation des emprunts bancaires	70 000	-
Variation des autres dettes financières	-	-
Remboursements de dettes locatives	-2 927	-8 810
Remboursements des emprunts	-24 276	-5 000
Frais d'émission d'emprunt	-1 224	-
Variation des concours bancaires	-101	-
Intérêts payés	-1 768	-926
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	-5 552	-1 855
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	34 292	-16 801
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie	-12 080	-9 032
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	28 437	16 357
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	16 357	7 325

