

RESULTATS SEMESTRIELS 2020

Une stratégie qui démontre sa résilience dans un contexte de crise sanitaire mondiale

Un patrimoine sous gestion en croissance de 7% qui atteint plus de 2,3 milliards d'euros

- 197¹ M€ d'actifs en compte propre (+3% à périmètre constant vs. 31 décembre 2019) ;
- 2 143 M€ gérés pour compte de tiers (+8% vs. 31 décembre 2019) sous la forme de SCPI² et d'OPCI³.

Des indicateurs financiers solides

- Résultat récurrent net EPRA par action en hausse de 9% à 3,65€ (3,35€ au 30 juin 2019) ;
- ANR EPRA de continuation (NTA) en hausse de 15% sur un an à 128,2 € par action (111,1€ au 30 juin 2019) ;
- Endettement (LTV) maintenu à un niveau bas à 26% (vs. 28% au 31/12/2019) ;
- Une liquidité conséquente de près de 40 M€ (y compris une ligne de crédit confirmée non tirée).

« La période que nous traversons est sans précédent et décisive pour tester la résilience de la stratégie du Groupe PAREF. Grâce aux transformations en profondeur intervenues sur les dernières années, l'accélération de la digitalisation du Groupe et la mobilisation sans faille des équipes, l'activité opérationnelle n'a pas été interrompue et nous a permis de continuer à créer de la valeur pour nos actionnaires et clients. En dépit d'un ralentissement de la collecte sur les fonds SCPI, le modèle basé sur les 3 piliers (détenzione en propre avec PAREF, gestion pour investisseurs institutionnels et particuliers avec PAREF IM et PAREF Gestion) confirme sa résilience et nous permet de dégager des résultats financiers solides pour ce premier semestre 2020. Doté d'un bilan sain, de liquidité, des outils et des équipes compétentes, nous continuerons au cours du second semestre 2020 à investir dans les actifs détenus en propre, faire monter en puissance les fonds SCPI tant historiques que nouvellement créés et développerons la gestion pour compte de tiers institutionnels. »

Antoine Onfray – Directeur Général Délégué

« Notre transformation des activités autour de 3 piliers a assuré une stabilité durant cette période de forte crise. Le modèle a été testé au deuxième trimestre 2020 avec des résultats financiers robustes pour ce premier semestre. Cela s'appuie sur la mise en place de nouveaux systèmes informatiques, démontrant la résilience opérationnelle continue de notre plateforme via le travail à distance. Nous restons concentrés sur l'accompagnement de nos employés, communautés et clients, tout en gérant de manière proactive nos actifs et notre développement en Europe. »

Antoine Castro – Directeur Général

¹ Incluant participations détenues par PAREF

² Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

³ Organisme de Placement Collectif Immobilier

Le conseil d'administration de PAREF, réuni le 31 juillet 2020, a arrêté les comptes au 30 juin 2020.

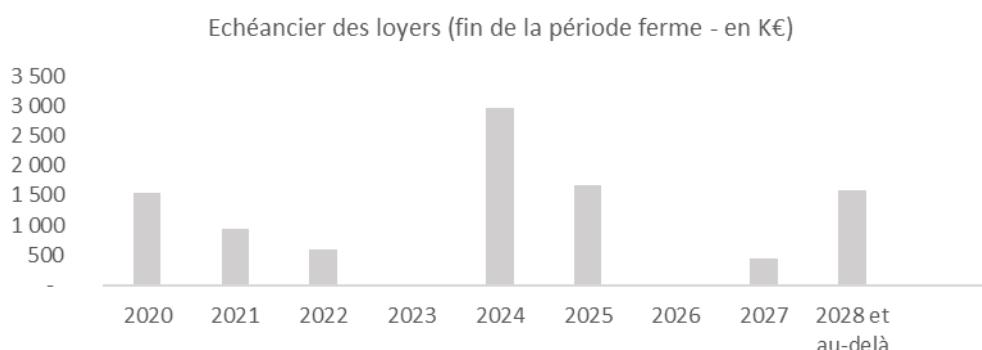
I - Activité immobilière (PAREF SA)

PAREF a continué sa stratégie de gestion active de son patrimoine au cours du 1^{er} semestre 2020 notamment au travers :

- De la signature d'un nouveau bail sur l'immeuble le Gaïa en février 2020 sur une surface de 1 751m² et avec une période ferme de 9 ans. Le taux d'occupation de cet actif est désormais porté à 64% ;
- De la vente définitive de 4 actifs détenus par PAREF situés à Meythet, Saint-Etienne, Thyez et Trappes pour un montant total net vendeur de près de 5 M€, soit en ligne avec la dernière valeur d'expertise. Le Groupe continue ainsi sa stratégie de rotation de son patrimoine avec un repositionnement progressif sur des actifs de taille plus significative et principalement situés dans le Grand Paris.

Le taux d'occupation financier du Groupe augmente à 87,5 % contre 86,3 % au 31 décembre 2019⁴.

La maturité moyenne pondérée des baux est de 4,6 ans à fin juin 2020 et le profil d'échéancier des baux sur le patrimoine détenu en propre est le suivant :



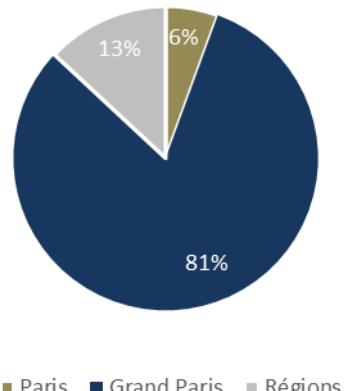
La valeur du patrimoine immobilier du Groupe PAREF ressort ainsi à 184 M€ au 30 juin 2020, +2,36% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2019.

| Chiffres clés du patrimoine détenu en propre ⁵ | 31/12/2019 | 30/06/2020 |
|---|-----------------------|------------------------|
| Nombre d'actifs | 16 | 12 |
| Surface locative (en exploitation) | 111 074m ² | 100 143 m ² |
| Valorisation | 185 M€ | 184 M€ |

⁴ Incluant l'immeuble le Gaïa. En excluant l'immeuble le Gaïa, le taux d'occupation financier ressort à 91,0% au 30 juin 2020, contre 91,7% à fin 2019.

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

Répartition géographique du patrimoine détenu en propre



Au global, le revenu locatif net sur le patrimoine détenu en propre par PAREF ressort à 4,4M€ au 1^{er} semestre 2020, en progression par rapport à la même période en 2019 (+42 %). Cette hausse est principalement expliquée par l'acquisition de 6 étages de la Tour Franklin à la Défense compensée par les cessions d'actifs intervenues en 2019 et au cours du 1^{er} semestre 2020. Le taux de rendement brut moyen de ses actifs détenus en propre ressort à 6,7 % (hors le Gaïa).

| Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (k€) | S1-2019 | S1-2020 | Evolution en % |
|--|--------------|--------------|----------------|
| Revenus locatifs bruts | 3 353 | 4 548 | 36% |
| Charges locatives refacturées | 2 191 | 2 642 | 21% |
| Charges locatives, taxes et assurances | -2 518 | -2 808 | 12% |
| Charges non récupérables | - | - | - |
| Autres revenus | 66 | 1 | -98% |
| Total revenus locatifs nets | 3 092 | 4 382 | 42% |

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

- Collecte et patrimoine géré

Le Groupe a collecté au cours du 1^{er} semestre 2020 un montant total de 86 M€ de souscriptions brutes auprès d'investisseurs sur les fonds SCPI, représentant un recul de 40 % par rapport à la même période en 2019 (144 M€ au 1^{er} semestre 2019). Cette performance est principalement liée à la crise sanitaire du COVID19 qui a fortement ralenti l'appétit des investisseurs particuliers à investir dans les produits SCPI et à une opération en 2019 d'acquisition d'un portefeuille de près de 100 M€ sur Novapierre 1 qui s'était accompagnée de souscriptions de près de 40 M€.

PAREF Gestion a réalisé plus de 120 M€ d'investissements pour l'ensemble des SCPI sous gestion, dont 54 M€ pour Novapierre Allemagne 2 suite au lancement du fonds en septembre dernier, 44 M€ pour Novapierre Allemagne dans le cadre d'une acquisition d'un portefeuille de commerces, 17 M€ pour Interpierre France et 7 M€ pour Capiforce.

Ainsi, PAREF Gestion gère un patrimoine pour compte de tiers de 1 758 M€, en progression de 9 % par rapport au 31 décembre 2019 (1 611 M€ au 31 décembre 2019).

Répartition des fonds gérés par PAREF Gestion au 30 juin 2020 :

| Type | Fonds | Stratégie | Actifs sous gestion (M€) 31-déc-19 | Actifs sous gestion (M€) 30-juin-20 | Evolution en % |
|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--|----------------|
| SCPI | Novapierre Allemagne (CV) | Commerces (Allemagne) | 543 | 604 | 11% |
| | Novapierre Résidentiel (CV) | Résidentiel (Paris) | 286 | 295 | 3% |
| | Novapierre 1 (CV) | Commerces (Région Parisienne) | 254 | 254 | 0% |
| | Interpierre France (CV) | Bureau/Logistique | 154 | 176 | 15% |
| | Novapierre Allemagne 2 (CV) | Commerces (Allemagne) | 70 | 118 | 68% |
| | Capiforce Pierre (CF) | Diversifiée | 62 | 68 | 9% |
| | Atlantique Pierre 1 (CF) | Diversifiée | 57 | 56 | -1% |
| | Cifocoma 2 (CF) | Commerces | 25 | 25 | 2% |
| | Cifocoma 1 (CF) | Commerces | 25 | 25 | 0% |
| | Novapierre Italie (CV) | Commerces (Italie) | 3 | 3 | 26% |
| Sous-total SCPI | | | 1 477 | 1 624 | 10% |
| OPCI | Vivapierre (CV) | | 92 | 92 | 0% |
| Total OPCI | | | 92 | 92 | 0% |
| Autres FIA | | | 42 | 43 | 0% |
| Total | | | 1 611 | 1 758 | 9% |

CF : Capital fixe

CV : Capital variable

Répartition de la collecte brute réalisée en 1^{er} semestre 2020 :

| Type | Fonds | Collecte brute S1-2019 (M€) | Collecte brute S1-2020 (M€) | Evolution en % |
|--------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|
| SCPI | Novapierre Allemagne | 77 | 2 | -97% |
| | Novapierre Allemagne 2 | - | 56 | n.a |
| | Novapierre Italie | - | 1 | n.a |
| | Novapierre 1 | 40 | 1 | -99% |
| | Interpierre France | 23 | 14 | -39% |
| | Novapierre Résidentiel | 4 | 13 | 225% |
| Total | | 144 | 86 | -40% |

- Commissions

Les commissions de gestion sont stables à 4,6 M€ au S1 2020, dues à la hausse des actifs sous gestion et les revenus provenant de la plateforme en Italie. Cet effet est compensé par une baisse des commissions sur cessions et investissements (-0,4 M€), l'impact des loyers non encaissés dans le contexte du Covid-19 (-0,3 M€) et l'arrêt de l'OPCI 54 Boétie et l'OPPCI de murs d'hôtels (-0,2 M€).

Les commissions de souscription ressortent à 8,4 M€ au S1 2020, en retrait par rapport à la même période en 2019, notamment expliqué par la crise sanitaire du COVID19 qui a fortement ralenti l'appétit des investisseurs particuliers à investir dans les produits SCPI.

Les rétro-commissions diminuent en cohérence avec la baisse de la collecte pour atteindre 6,8 M€ et inclus les honoraires payés aux prestataires intervenus sur les acquisitions réalisées pour le compte de Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2.

| Commissions (en k€) | S1-2019 | S1-2020 | Evolution en % |
|-----------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Commissions de gestion | 4 622 | 4 617 | 0% |
| Commissions de souscription | 13 065 | 8 401 | -36% |
| Rétro-commissions | -9 852 | - 6 773 | -31% |
| Commissions nettes | 7 836 | 6 245 | -20% |

III - Résultats du 1^{er} semestre 2020

Compte de résultat consolidé :

| Compte de résultat consolidé détaillé (en k€) | S1-2019 | S1-2020 | Evolution en % |
|--|---------------|--------------|----------------|
| Revenus locatifs bruts | 3 353 | 4 548 | 36% |
| Charges locatives refacturées | 2 191 | 2 642 | 21% |
| Charges locatives, taxes et assurances | -2 518 | -2 808 | 12% |
| Charges locatives et taxes non récupérées | - | - | - |
| Autres revenus | 66 | 1 | -98% |
| Revenus locatifs nets | 3 092 | 4 382 | 42% |
| Chiffres d'affaires sur commissions | 17 688 | 13 018 | -26% |
| -dont commissions de gestion | 4 622 | 4 617 | 0% |
| -dont commissions de souscription | 13 065 | 8 401 | -36% |
| Rétro-commissions | -9 852 | -6 773 | -31% |
| Revenus nets sur commissions | 7 836 | 6 245 | -20% |
| Charges générales d'exploitation | -5 119 | -4 829 | -6% |
| Amortissements et dépréciations | -278 | -235 | -15% |
| Résultat opérationnel courant | 5 531 | 5 564 | 1% |
| Variation de juste valeur des immeubles de placement | 1 613 | 1 496 | -7% |
| Résultat de cession des immeubles de placement | 1 881 | -18 | n.a |
| Résultat opérationnel | 9 025 | 7 042 | -22% |
| Produits financiers | 37 | 28 | -25% |
| Charges financières | -1 281 | -864 | -33% |
| Coût de l'endettement financier net | -1 244 | -836 | -33% |
| Autres charges et produits financiers | 171 | 132 | -29% |
| Ajustement de valeur des instruments financiers | 204 | - | -100% |
| Quote-part des sociétés mises en équivalence | 888 | 1 335 | 50% |
| Résultat net avant impôts | 9 045 | 7 673 | -15% |
| Charges d'impôts | -1 166 | -480 | -59% |
| Résultat net consolidé | 7 878 | 7 193 | -9% |
| Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle | - | - | - |
| Résultat net consolidé part du Groupe | 7 878 | 7 193 | -9% |
| Nombre moyen d'actions (non dilué) | 1 439 948 | 1 454 552 | |
| Résultat net consolidé par action (part du Groupe) | 5,47 | 4,95 | -10% |
| Nombre moyen d'actions (dilué) | 1 445 876 | 1 460 480 | |
| Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué) | 5,45 | 4,93 | -10% |

Le Groupe a dégagé un résultat net consolidé part du Groupe de 7,2 M€ au 1^{er} semestre 2020, en diminution de 9% par rapport à la même période en 2019, notamment expliquée par :

- des revenus locatifs nets qui ressortent à 4,4 M€, en progression grâce à l'acquisition de 6 étages de la Tour Franklin ;
- des revenus nets sur commissions qui ressortent à 6,2 M€, soit une baisse de 20 % principalement expliquée par le ralentissement de la collecte lié au COVID19 ;
- le coût de l'endettement financier qui ressort à 0,8 M€ au 1^{er} semestre 2020 contre 1,2 M€ au 1^{er} semestre 2019, profitant de l'effet plein du refinancement de la dette du Groupe en février 2019 ;
- le résultat de la quote-part des sociétés mises en équivalence qui ressort à 1,3 M€ au 1^{er} semestre contre 0,9 M€ au 1^{er} semestre 2019 dont 0,6M€ pour Vivapierre et 0,7 M€ sur le Gaïa principalement du fait de l'augmentation de la juste valeur de l'actif suite aux nouvelles signatures.

IV - Ressources financières

Le montant nominal de la dette financière brute du Groupe PAREF s'élève à 70 M€ au 30 juin 2020, vs. 78 M€ fin 2019.

Le taux moyen de la dette ressort à 1,7 % au 30 juin 2020, en diminution par rapport à fin 2019 (2,2 % au 31 décembre 2019). Cette évolution est expliquée par l'effet année pleine du refinancement du Groupe intervenu en février 2019.

La maturité moyenne résiduelle de la dette s'établit à 3,6 ans, au 30 juin 2020 (4,4 ans fin 2019).

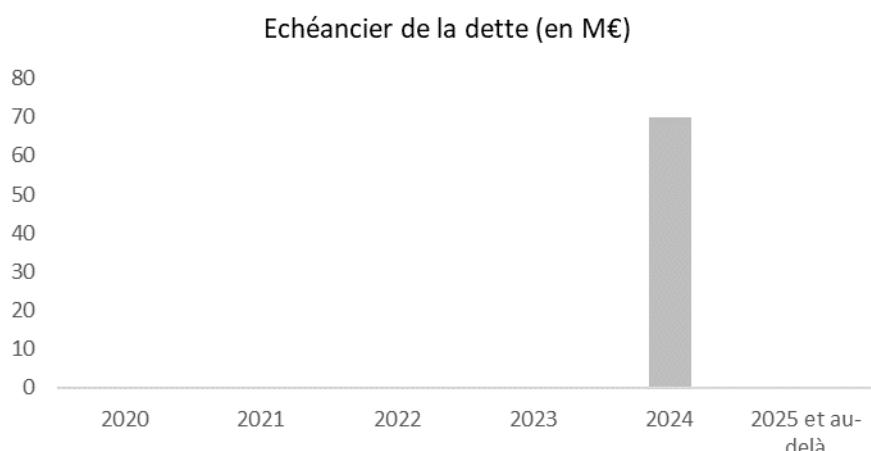
L'intégralité de la dette tirée est couverte par des instruments de couverture, limitant ainsi sa sensibilité à l'évolution des taux.

Les ratios financiers du Groupe PAREF sont solides avec un ratio d'endettement (LTV⁶) à 26 % et de couverture des intérêts financiers (ICR⁷) à 9,5 x, contre respectivement 28 % et 7,8 x fin 2019.

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

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

Echéancier de la dette :



Le Groupe PAREF dispose par ailleurs d'une trésorerie de 9 M€ au 30 juin 2020 incluant les fonds propres réglementaires de PAREF Gestion et 30 M€ de disponible sur une ligne de crédit confirmée.

⁶ LTV : dette nette consolidée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits.

⁷ ICR : frais financiers consolidés hors frais de remboursement anticipés divisés par le résultat opérationnel courant.

V - Patrimoine sous gestion

| En k€ | 31/12/2019 | 30/06/2020 | Evolution en % |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Actifs détenus en propre par PAREF | 167 450 | 166 300 | -1% |
| Participations détenues par PAREF ⁽¹⁾ | 29 322 | 30 735 | 5% |
| Total patrimoine PAREF | 196 772 | 197 035 | 0% |
| SCPI | | | |
| Novapierre Allemagne (CV) | 543 273 | 603 808 | 11% |
| Novapierre Résidentiel (CV) | 285 639 | 294 651 | 3% |
| Novapierre 1 (CV) | 254 027 | 254 467 | 0% |
| Interpierre France (CV) | 153 559 | 175 918 | 15% |
| Novapierre Allemagne 2 (CV) | 70 047 | 117 798 | 68% |
| Capiforce Pierre (CF) | 61 879 | 67 680 | 9% |
| Atlantique Pierre 1 (CF) | 57 051 | 56 238 | -1% |
| Cifocoma 2 (CF) | 24 801 | 25 183 | 2% |
| Cifocoma 1 (CF) | 24 558 | 24 565 | 0% |
| Novapierre Italie (CV) | 2 620 | 3 311 | 26% |
| Sous-total SCPI | 1 477 456 | 1 623 618 | 10% |
| OPPCI | | | |
| - Vivapierre | 91 780 | 91 740 | 0% |
| Sous-total OPPCI | 91 780 | 91 740 | 0% |
| Autres actifs gérés pour compte de tiers ⁽²⁾ | 417 380 | 426 710 | 2% |
| Total patrimoine géré par PAREF Gestion et PAREF Investment Management pour compte de tiers | 1 986 616 | 2 142 068 | 8% |
| Retraitements ⁽³⁾ | -10 762 | -11 390 | 6% |
| TOTAL GENERAL | 2 172 626 | 2 327 714 | 7% |

(1) Incluant participations dans Vivapierre et Le Gaia

(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

Le patrimoine d'actifs immobiliers détenu en propre par PAREF (hors le Gaïa) ressort à 166 M€, en diminution de 1% par rapport à fin 2019, expliqué principalement par :

- des cessions pour 4,8 M€ (valeurs au 31/12/2019) ;
- des frais et travaux d'amélioration réalisés sur le 1^{er} semestre 2020 pour 2,1 M€ ; et
- une revalorisation positive de la valeur des actifs pour environ 1,5 M€.

Ainsi, à périmètre constant, la variation de juste valeur s'établit à 3,6 M€ sur le 1^{er} semestre 2020, soit une hausse de 2,2 % par rapport à fin 2019 (hors actifs consolidés mise en équivalence).

Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre et consolidés par PAREF ressort à 6,7 % hors le Gaia (7,0 % fin 2019).

VI - Actif net réévalué EPRA

L'Actif net réévalué EPRA de reconstitution (NRV) et de continuation (NTA) augmentent de 15% sur 1 an et 9% sur 6 mois pour atteindre 128,2€ / action au 30 juin 2020 (vs. 117,9€ / action au 31 décembre 2019 et 111,1€ / action au 30 juin 2019).

Cette augmentation s'explique principalement par le résultat du 1er semestre 2020 et la variation positive de juste valeur du fonds de commerce PAREF Gestion (+73% vs. 31 décembre 2019) qui bénéficie depuis cet arrêté comptable d'une valorisation réalisée par un expert externe, en partie compensé par le paiement du dividende au titre de l'exercice 2019.

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 Recommandations de l'EPRA.

Nouveaux indicateurs ANR EPRA à fin juin 2020 :

| 30/06/2020 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 | 137 237 | 137 237 | 137 237 |
| <i>Inclut / Exclut</i> | | | |
| Instrument hybride | - | - | - |
| ANR dilué | 137 237 | 137 237 | 137 237 |
| <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 ⁽¹⁾) | 42 528 | 42 528 | 42 528 |
| Réévaluation des contrats de crédit-bail | - | - | - |
| Réévaluation des stocks | - | - | - |
| ANR dilué à la juste valeur | 179 765 | 179 765 | 179 765 |
| <i>Exclut</i> | | | |
| Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement | - | - | n.a |
| Juste valeur des instruments financiers | 865 | 865 | - |
| 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 | 48 |
| Réévaluation des actifs incorporels | - | n.a | - |
| Droits de mutation | 12 767 | 12 767 | n.a |
| ANR | 193 397 | 193 397 | 179 813 |
| Nombre d'actions totalement dilué | 1 509 136 | 1 509 136 | 1 509 136 |
| ANR par action (en €) – 30/06/2020 | 128,2 | 128,2 | 119,1 |
| ANR par action (en €) – 31/12/2019 | 117,9 | 117,9 | 108,5 |
| ANR par action (en €) – 30/06/2019 | 111,1 | 111,1 | 103,8 |

(1) Au 30 juin, pour la première fois la valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion est réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation.

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

| | 31/12/2019 | 30/06/2020 | Evolution en % |
|--|--------------|--------------|----------------|
| Capitaux propres consolidés | 132,5 | 137,2 | 4% |
| Neutralisation de la mise en juste valeur des instruments financiers | 0,4 | 0,9 | 1,1x |
| Ajustement de valeur du fonds de commerce (PAREF Gestion) ⁽¹⁾ | 24,5 | 42,5 | 74% |
| Plus/moins-values latentes sur actifs comptabilisés au coût | - | - | |
| ANR EPRA (en M€) | 157,4 | 180,6 | 15% |
| ANR EPRA / action dilué (en €) | 109,0 | 119,7 | 10% |
| Mise en juste valeur des instruments financiers | -0,4 | -0,9 | 1,1x |
| Mise en juste valeur de la dette à taux fixe | -0,3 | - | |
| Impôts différés sur justes valeurs | -0,7 | -1,3 | 84% |
| ANR triple net EPRA (en M€) | 155,9 | 178,5 | 15% |
| ANR triple net EPRA / action dilué (en €) | 108,0 | 118,3 | 10% |
| Neutralisation des impôts différés sur justes valeurs | 0,7 | 1,3 | 84% |
| Droits | 12,8 | 12,8 | -1% |
| ANR de reconstitution en part du Groupe (en M€) | 169,4 | 192,6 | 14% |
| ANR de reconstitution / action dilué (en €) | 117,3 | 127,6 | 9% |

(1) Au 30 juin, pour la première fois la valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion est réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation.

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

| En € | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV |
|---|--------------|--------------|--------------|
| ANR dilué par action (ancien format) | 119,7 | 119,7 | 119,7 |
| Droits de mutation | 8,5 | 8,5 | - |
| Ecart d'acquisition | - | - | - |
| Actifs incorporels | - | - | - |
| Juste valeur des dettes et des instruments financiers | - | - | -0,5 |
| ANR par action | 128,2 | 128,2 | 119,1 |

VII – Evénements post clôture

Néant

VIII – Autre indicateur EPRA

- Résultat Net Récurrent EPRA

| En k€ | 30/06/2019 | 30/06/2020 | Evolution en % |
|---|---------------|---------------|----------------|
| Résultat net consolidé part du Groupe | 7 878 | 7 193 | -9% |
| Ajustements | | | |
| (i) Variation de JV des imm. de placements et autres actifs | -1 613 | -1 496 | -7% |
| (ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions | -1 881 | 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 | 270 | 234 | -13% |
| (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 | 170 | -639 | n.a |
| (x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements | - | - | |
| Résultat net récurrent EPRA | 4 823 | 5 310 | 10% |
| Nombre moyen d'actions | 1 439 948 | 1 454 552 | |
| Résultat net récurrent EPRA / action | 3,35 € | 3,65 € | 9% |

- Taux de vacance EPRA

| En k€ | 31/12/2019 | 30/06/2020 | Evolution en % |
|--|--------------|--------------|----------------|
| Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant ⁽¹⁾ | 1 420 | 1 121 | |
| Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille ⁽¹⁾ | 10 824 | 10 241 | |
| Taux de vacance EPRA | 13,1% | 11,0% | -2,1pts |

(1) Incluant l'immeuble le Gaïa en quote-part, hors participations dans OPPCI Vivapierre. En excluant le Gaïa, le taux de vacance EPRA ressort à 7,2% au 30 juin 2020 par rapport à 7,7% au 31 décembre 2019.

- Taux de rendement EPRA

| En k€ | 31/12/2019 | 30/06/2020 | Evolution en % |
|---|--------------|--------------|-----------------|
| Taux de capitalisation net PAREF | 6,15% | 6,46% | +0,31pts |
| Effet des droits et frais estimés | -0,4% | -0,4% | +0,05pts |
| Effet des variations de périmètre | -0,1% | -0,1% | +0,05pts |
| Rendement Initial Net EPRA⁽¹⁾ | 5,59% | 6,00% | +0,41pts |
| Effet des aménagements de loyers | 0,2% | 0,30% | +0,07pts |
| Rendement Initial Net Topped-Up EPRA⁽²⁾ | 5,82% | 6,30% | +0,48pts |

(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€ | 30/06/2019 | 30/06/2020 | Evolution en % |
|---|---------------|--------------|----------------|
| Inclus : | | | |
| (i) Frais généraux | -620 | -599 | -4% |
| (ii) Charges sur immeubles | -100 | - | n.a |
| (iii) Charges locatives nettes des honoraires | -2 418 | -2 808 | 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 | -354 | -99 | -72% |
| Exclus : | | | |
| (vii) Amortissements des immeubles de placement | | | |
| (viii) Charges du foncier | 1 352 | 1 460 | 8% |
| (ix) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers | 840 | 1 181 | 41% |
| Coûts (y compris coûts de vacance) (A) | -1 301 | -864 | -34% |
| (x) Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées) | 408 | 280 | -31% |
| Coûts (hors coûts de vacance) (B) | -893 | -584 | -35% |
| (xi) Revenus locatifs moins charges du foncier | 4 704 | 6 008 | 28% |
| (xii) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers | -1 352 | -1 460 | 8% |
| (xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence | 976 | 1 163 | 19% |
| Revenus locatifs (C) | 4 328 | 5 711 | 32% |
| Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C) | 30,1% | 15,1% | -15pts |
| Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C) | 20,6% | 10,2% | -10pts |

- Investissement immobiliers réalisés

| En K€ | 30/06/2019 | 30/06/2020 |
|--|--------------|--------------|
| Acquisition | - | - |
| Développement ⁽¹⁾ | 93 | 1 408 |
| Portefeuille à périmètre constant ⁽²⁾ | 540 | 697 |
| Autres ⁽³⁾ | 820 | - |
| Total | 1 397 | 2 104 |

(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

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

| BILAN ACTIF (en k€) | 31/12/2019 | 30/06/2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Actifs non courants | | |
| Immeubles de placement | 162 950 | 167 243 |
| Immobilisations incorporelles | 339 | 556 |
| Immobilisations corporelles | 2 612 | 2 337 |
| Immobilisations financières | 10 662 | 11 469 |
| Titres mis en équivalence | 13 664 | 14 999 |
| Actifs financiers | 1 160 | 1 296 |
| Impôts différés actif | 15 | - |
| Total actifs non courants | 191 402 | 197 900 |
| Actifs courants | | |
| Stocks | - | - |
| Clients et autres débiteurs | 16 807 | 21 221 |
| Autres créances et comptes de régularisation | 98 | 312 |
| Instruments dérivés | - | - |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 16 357 | 9 129 |
| Total actifs courants | 33 262 | 30 661 |
| Actifs non courants détenus en vue de la vente | 4 750 | - |
| TOTAL DE L'ACTIF | 229 414 | 228 562 |

| BILAN PASSIF (en k€) | 31/12/2019 | 30/06/2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Capitaux propres | | |
| Capital social | 36 106 | 37 755 |
| Primes liées au capital | 39 983 | 42 285 |
| Réserves de la juste valeur | 59 | 77 |
| Variation de valeur des instruments de couverture | -407 | -865 |
| Réserves consolidées | 43 246 | 50 793 |
| Résultat consolidé | 13 474 | 7 193 |
| Capitaux propres – part du Groupe | 132 459 | 137 237 |
| Intérêts minoritaires | - | - |
| Total des capitaux propres | 132 459 | 137 237 |
| PASSIF | | |
| Passifs non courants | | |
| Dettes financières, part à long terme | 78 473 | 70 976 |
| Impôts différés passifs, nets | 55 | 40 |
| Provisions | 260 | 261 |
| Total des passifs non courants | 78 788 | 71 277 |
| Passifs courants | | |
| Dettes financières, part à court terme | 1 096 | 606 |
| Instruments dérivés | 407 | 865 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 7 111 | 7 796 |
| Dettes fiscales et sociales | 7 095 | 7 625 |
| Autres dettes et comptes de régularisation | 2 457 | 3 156 |
| Total des passifs courants | 18 167 | 20 047 |
| TOTAL DU PASSIF | 229 414 | 228 562 |

| FLUX DE TRESORIE (en k€) | 30/06/2019 | 30/06/2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Flux d'exploitation | | |
| Résultat net | 7 878 | 7 193 |
| Dotations aux amortissements et provisions | 142 | 223 |
| Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements | -1 613 | -1 496 |
| Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés | -204 | - |
| Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers | 15 | - |
| Variation des impôts | 1 166 | 480 |
| Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt | -1 881 | 18 |
| Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence | -888 | -1 335 |
| Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt | 4 615 | 5 083 |
| Coût de l'endettement financier net | 1 244 | 836 |
| Impôts payés | -1 899 | -898 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et après impôt | 3 960 | 5 021 |
| Variations du BFR | -1 208 | -2 185 |
| Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles | 2 752 | 2 836 |
| Flux d'investissements | | |
| Acquisition des immeubles de placement | -1 397 | -2 798 |
| Autres acquisitions d'immobilisations | -24 | -283 |
| Prix de cession des immeubles de placement | 16 000 | 4 732 |
| Acquisition d'immobilisations financières | -1 064 | -1 085 |
| Cession d'immobilisations financières | - | - |
| Variation des participations dans les sociétés mises en équivalence | - | - |
| Produits financiers reçus | 37 | 28 |
| Incidence des variations de périmètre | - | - |
| Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement | 13 553 | 594 |
| Flux de financement | | |
| Variation de capital | 64 | 3 945 |
| Titres d'autocontrôle | -199 | 27 |
| Augmentation des emprunts bancaires | 30 000 | - |
| Variation des autres dettes financières | - | - |
| Remboursement des dettes locatives | -2 078 | -8 520 |
| Remboursements des emprunts | -24 276 | - |
| Variation des concours bancaires | -10 | 168 |
| Intérêts payés | -2 327 | -504 |
| Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires | -5 552 | -5 775 |
| Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement | - 4 377 | -10 659 |
| Augmentation / (Diminution) de la trésorerie | 11 928 | -7 228 |
| 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 | 40 365 | 9 129 |

Les commissaires aux comptes ont émis leur rapport sur l'information financière semestrielle le 31 juillet 2020 après avoir procédé à l'examen limité des comptes consolidés semestriels résumés relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2020.

Agenda financier

29 octobre 2020 : Informations financières au 30 septembre 2020

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 30 juin 2020) et (ii) gestion pour compte de tiers au travers de PAREF Gestion (1,8 Md€ de fonds gérés au 30 juin 2020), société de gestion agréée par l'AMF et PAREF Investment Management (0,4 Md€ au 30 juin 2020)

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

Mail. : info@paref.com
Tél. : 01 40 29 86 86

Mail. : info@paref.com
Tél. : 01 40 29 86 86

Contact Presse

Citigate Dewe Rogerson
Mail. : Paref@citigatedewerogerson.com

