



RÉSULTATS SEMESTRIELS

AU 30 JUIN 2021

Un patrimoine revalorisé malgré un contexte sanitaire toujours perturbé

Au niveau du Groupe, un patrimoine sous gestion en croissance de 2% au-delà de 2,4 milliards d'euros

- 200 M€ d'actifs en compte propre (+2% à périmètre constant vs. 31 décembre 2020) ;
- 2 226 M€ gérés pour compte de tiers institutionnels ou particuliers (+2% vs. 31 décembre 2020) principalement sous la forme de SCPI¹ et OPPCI².

Des fondamentaux financiers solides

- **Actif Net Réévalué EPRA** de reconstitution (Net Reinstatement Value/NRV) resté stable à 125,2 € par action (125,1 € au 31 décembre 2020) ;
- Ratio d'**endettement** (LTV)³ maintenu à un niveau bas à **26%** (vs. 25% au 31 décembre 2020) ;
- Une **liquidité conséquente** de plus de 39 M€ (y compris une ligne de crédit confirmée non tirée).

Gestion active des actifs détenus en propre

- **Taux d'occupation** financier des actifs détenus en propre **en hausse de +5,2 points** par rapport au 31 décembre 2020 ;
- **Maturité moyenne des baux de 4,8 ans** au 30 juin 2021 contre 4,6 ans il y a un an ;
- **3 nouveaux baux et 2 renouvellements** totalisant plus de **14 500 m²** (bureaux Tour Franklin & Gaïa ; entrepôt d'Aubergenville).

Le Conseil d'Administration de PAREF, réuni le 29 juillet 2021, a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 30 juin 2021.

« Le Groupe PAREF poursuit sa transformation malgré un contexte toujours marqué par la crise sanitaire. Nous restons confiants dans notre modèle, qui a prouvé sa résilience en 2020, et continuons à investir dans le renforcement de nos compétences et dans la digitalisation de nos outils afin de favoriser notre développement en France et en Europe.

La valeur du patrimoine immobilier de la foncière PAREF est en hausse sur le semestre écoulé grâce entre autres à la signature d'une promesse de vente et à de nouvelles locations y compris sur des marchés difficiles comme La Défense. Nous enregistrons également une hausse de valeur sur des actifs gérés pour le compte de tiers. Notre situation financière demeure très saine, avec un ratio d'endettement qui reste parfaitement maîtrisé et une liquidité conséquente. »

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 27% en prenant la participation dans la société Wep Watford en proportionnel)

“PAREF a réalisé des progrès lors du premier semestre, en signant des nouveaux baux et des renouvellements pour plus de 14 000 m² ainsi qu’avec 15 millions d’euros de promesses de vente et une augmentation de la valeur du patrimoine de 2% à périmètre constant.

PAREF continue de renforcer sa qualité de service et de déployer la stratégie qui a permis au Groupe de montrer sa résilience en 2020, tout en le positionnant désormais au mieux pour bénéficier pleinement du rebond attendu en sortie de crise. Je tiens à adresser mes remerciements à l’ensemble des équipes de PAREF pour les efforts et la détermination dont ils ont su fait preuve depuis plus d’un an.”

Antoine Castro – Directeur Général Groupe

I – Activité immobilière (PAREF SA)

Au 30 juin 2021, PAREF détient :

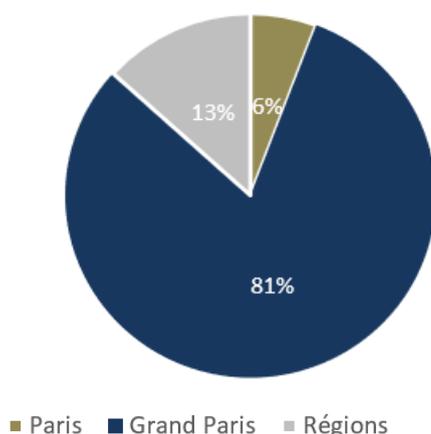
- 11 actifs en direct,
- deux filiales principales, à savoir PAREF Gestion et PAREF Investment Management, et
- des participations minoritaires dans des SCPI et OPPCI.

La valeur du patrimoine de PAREF⁴ s’établit à 200 M€ au 30 juin 2021, +2% par rapport à fin 2020. Il se compose de 187 M€ d’actifs immobiliers (incluant la participation sur l’immeuble Le Gaïa) et de 13 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le Groupe.

Chiffres clés du patrimoine détenu en propre ⁵	31/12/2020	30/06/2021
Nombre d’actifs	11	11
Surface locative (en exploitation)	99 619m ²	99 619 m ²
Valorisation	184 M€	187 M€

Conformément à la stratégie, le patrimoine se concentre sur le Grand Paris.

Répartition géographique du patrimoine détenu en propre



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.

Le patrimoine d'actifs immobiliers détenu en propre par PAREF (hors le Gaïa) s'établit à 169,8 M€, en hausse de 2.0% par rapport à fin 2020, expliqué principalement par :

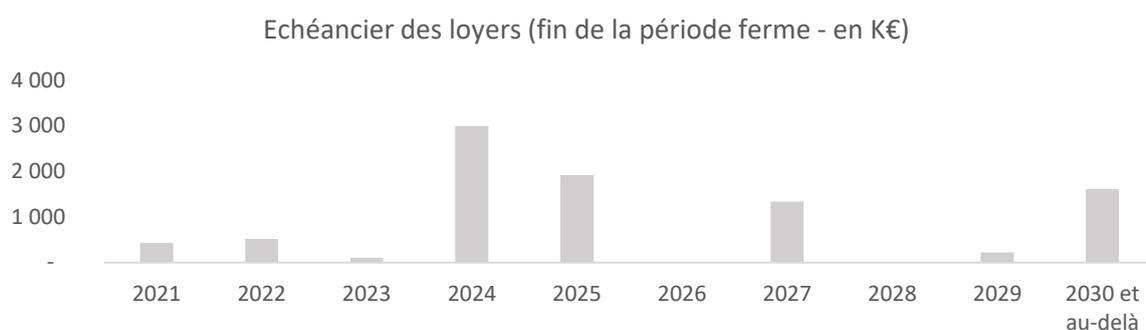
- des frais et travaux d'amélioration réalisés au 1^{er} semestre 2021 pour 0,9 M€, et
- une prise de valeur des actifs en portefeuille pour environ 2,3 M€.

Au cours du 1^{er} semestre 2021, PAREF a maintenu sa stratégie de gestion active pour son patrimoine, notamment au travers des locations ou relocations :

- un nouveau bail et un renouvellement de bail ont été signés sur les étages dans la Tour Franklin à La Défense pour plus de 2 000 m², portant le taux d'occupation à 95% à compter du 1^{er} janvier 2022,
- 2 nouveaux baux ont été signés sur le Gaïa pour près de 1 500 m², augmentant le taux d'occupation à 79% au 30 juin 2021, par rapport à 64% au 31 décembre 2020 ; et
- un renouvellement de bail est finalisé pour près de 11 000 m² sur un actif logistique situé à Aubergenville.

Grâce aux nouveaux baux signés qui bénéficient d'une période ferme de 6 ans, le taux d'occupation financier du Groupe gagne 5,2 points, à 86,3% au 30 juin 2021, contre 81,1 % au 31 décembre 2020⁶, et la maturité moyenne pondérée des baux progresse quant à elle à 4,8 ans au 30 juin 2021 contre 4,6 ans à fin juin 2020.

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



La stratégie de repositionnement se traduit au niveau des revenus locatifs nets de PAREF en diminution de 24% à 3,4 M€ au 1^{er} semestre 2021 contre 4,4 M€ à la même période en 2020. En effet, les ventes réalisées en 2020 et la mise en vente de l'actif de Gentilly impactent à court terme tant les revenus locatifs bruts que la refacturation des charges locatives :

- les revenus locatifs bruts sont en recul de 12% ;
- les charges locatives refacturées ressortent à 1,9 M€, -27% par rapport au 1^{er} semestre 2020 ; ceci est lié à la régularisation de charges des exercices antérieurs et à la vacance sur l'actif de Gentilly.

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (k€)	S1 2020	S1 2021	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	4 548	4 008	-12%
Charges locatives refacturées	2 642	1 927	-27%
Charges locatives, taxes et assurances	-2 808	-2 587	-8%
Autres revenus	1	2	100%
Total revenus locatifs nets	4 382	3 351	-24%

⁶ Incluant l'immeuble Le Gaïa. En excluant l'immeuble le Gaïa, le taux d'occupation financier ressort à 87,8% au 30 juin 2021, contre 83,8% à fin 2020. Le taux d'occupation financier est calculé hors immeubles en restructuration (The Go à Levallois-Perret).

Le taux de rendement brut moyen de ses actifs détenus en propre reste toutefois assez stable à 6,3% contre 6,2% au 31 décembre 2020⁷.

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

- Activités pour les patrimoines sous gestion

PAREF Gestion a collecté au cours du 1^{er} semestre 2021 un montant total de 42 M€ de souscriptions brutes sur les fonds SCPI, représentant un recul de 51% par rapport à la même période en 2020. Cette baisse est principalement expliquée par la décision de suspendre la collecte sur la SCPI Novapierre Allemagne 2 au 1^{er} trimestre 2021 (-38 M€ par rapport au 1^{er} trimestre 2020).

Répartition de la collecte brute réalisée au 1^{er} semestre en 2021 :

Type	Fonds	Collecte brute au S1-2020 (M€)	Collecte brute au S1 2021 (M€)	Evolution en %
SCPI	Novapierre Allemagne 2	56	10	-82%
	Interpierre France	14	10	-29%
	Novapierre Résidentiel	13	11	-15%
	Interpierre Europe Centrale	-	8	n.a.
	Novapierre Allemagne	2	3	50%
	Novapierre Italie	1	-	n.a.
	Novapierre 1	1	0,2	-80%
Total		86	42	-51%

PAREF Gestion a réalisé près de 88 M€ d'investissements pour l'ensemble des SCPI sous gestion, dont :

- 75 M€ pour Novapierre Allemagne 2,
- 6 M€ pour Interpierre Europe Centrale,
- et 4 M€ pour Novapierre Résidentiel.

PAREF Gestion a également arbitré 11 M€, notamment 8,5 M€ pour Novapierre Résidentiel, 1,6 M€ pour Cifocoma 2 et 0,5 M€ pour Novapierre 1.

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

Le patrimoine géré par PAREF Gestion pour compte de tiers est en légère progression à 1 768 M€ au 30 juin 2021, contre 1 764 M€ au 31 décembre 2020.

Type	Fonds	Stratégie	Actifs sous gestion 31/12/2020 (M€)	Actifs sous gestion 30/06/2021 (M€)	Evolution en %
SCPI	Novapierre Allemagne ⁸	Commerces	616	613	0%
	Novapierre Résidentiel ⁸	Résidentiel	329	330	0%
	Novapierre 1 ⁸	Commerces	252	247	-2%
	Interpierre France ⁸	Bureau/Logistique	184	190	3%
	Novapierre Allemagne 2 ⁸	Commerces	158	161	2%
	Atlantique Pierre 1 ⁹	Diversifiée	57	58	2%
	Cifocom 2 ⁹	Commerces	25	23	-8%
	Cifocom 1 ⁹	Commerces	24	23	-4%
	Interpierre Europe Centrale ⁸	Bureau/Logistique	4	9	125%
	Novapierre Italie ⁸⁽¹⁾	Tourisme	4	-	-100%
Sous-total SCPI			1 652	1 656	0,2%
OPPCI	Vivapierre ⁹	Résidences hôtelières	86	87	1%
Total OPPCI			86	87	1%
Autres FIA			25	25	0%
Total			1 764	1 768	0,3%

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

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

La filiale Italienne de PAREF Investment Management gère 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 d'un point de vue environnemental avec le certificat Leed Platinum. La livraison du projet de restructuration est prévue en 2022. Durant le 1^{er} semestre 2021, un premier bail a été signé avec le restaurant HORTO sur le rooftop du Medelan, conduit par le chef étoilé Norbert Niederkofler – 3 étoiles Michelin Food & Travel (Michelin Travel Partner) et 1 étoile verte. HORTO sera le premier restaurant à offrir une gastronomie éthique et durable à Milan, s'inscrivant ainsi dans l'esprit avant-gardiste du Medelan.

⁸ Capital Variable

⁹ Capital Fixe

- **La baisse des commissions de souscription rogne sur la forte hausse des commissions de gestion**

Les commissions de gestion progressent de 15% par rapport à la même période en 2020 pour atteindre 5,3 M€ au 30 juin 2021. Cette hausse s'explique principalement par les éléments suivants :

- +0,3 M€ : augmentation des actifs sous gestion
- +0,1 M€ : hausse des commissions sur cessions et investissements
- +0,2 M€ : impact en 2020 sur les commissions à cause de loyers non encaissés dus au contexte de la Covid-19.

Les commissions de souscription atteignent 4,0 M€ au S1 2021, en retrait de 52%, contre 8,4 M€ sur le 1^{er} semestre 2020.

En parallèle, les rétro-commissions reculent à 4,7 M€, contre 6,8 M€ au 1^{er} semestre 2020 (-31%). Ceci est expliqué par :

- la diminution des rétro-commissions payées aux distributeurs de souscription en raison de la baisse de la collecte (-2,6 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2020)
- et une progression des honoraires payés aux prestataires en Allemagne en raison de l'augmentation des actifs sous gestion (+0,2 M€) et du volume d'acquisitions plus important réalisé au 1^{er} semestre 2021 pour le compte de la SCPI Novapierre Allemagne 2 (+0,4 M€).

Commissions (en k€)	S1 2020	S1 2021	Evolution en %
Commissions de gestion	4 617	5 313	15%
Commissions de souscription	8 401	4 036	-52%
Rétro-commissions	-6 773	-4 691	-31%
Commissions nettes	6 245	4 658	-25%

III – Compte de résultat du 1^{er} semestre 2021

Compte de résultat consolidé :

Compte de résultat consolidé détaillé (en k€)	S1 2020	S1 2021	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	4 548	4 008	-12%
Charges locatives refacturées	2 642	1 927	-27%
Charges locatives, taxes et assurances	-2 808	-2 587	-8%
Charges locatives et taxes non récupérées	-	-	-
Autres revenus	1	2	100%
Revenus locatifs nets	4 382	3 351	-24%
Chiffres d'affaires sur commissions	13 018	9 349	-28%
-dont commissions de gestion	4 617	5 313	15%
-dont commissions de souscription	8 401	4 036	-52%
Rétro-commissions	-6 773	-4 691	-31%
Revenus nets sur commissions	6 245	4 658	-25%
Charges générales d'exploitation	-4 829	-6 580	36%
Amortissements et dépréciations	-235	-598	153%
Résultat opérationnel courant	5 564	831	-85%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	1 496	2 049	+37%
Résultat de cession des immeubles de placement	-18	0	-100%
Résultat opérationnel	7 042	2 880	-59%
Produits financiers	28	5	-82%
Charges financières	-864	-528	-39%
Coût de l'endettement financier net	-836	-523	-37%
Autres charges et produits financiers	132	92	-30%
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-
Quote-part des sociétés mises en équivalence	1 335	1 190	-11%
Résultat net avant impôts	7 673	3 639	-53%
Charges d'impôts	- 480	-62	-87%
Résultat net consolidé	7 193	3 577	-50%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe	7 193	3 577	-50%
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 454 552	1 507 608	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	4,95	2,37	-52%
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 460 480	1 510 088	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	4,93	2,37	-52%

Le résultat net consolidé part du Groupe est de 3,6 M€ au 1^{er} semestre 2021, en diminution de 52% par rapport à la même période en 2020. Ceci est notamment expliqué par :

- des revenus locatifs nets à 3,4 M€ (-24% par rapport au 1^{er} semestre 2020), principalement à cause de la vacance sur l'actif Gentilly destiné à la vente, des cessions réalisées courant 2020 et une baisse de charges locatives refacturées liée à la régularisation de charges des exercices antérieurs ;
- des revenus nets sur commissions qui ressortent à 4,7 M€, soit une baisse de 25 % principalement, expliquée par la décision de suspendre les souscriptions sur la SCPI Novapierre Allemagne 2 au 1^{er} trimestre 2021 et par le ralentissement de la collecte depuis la crise sanitaire de la COVID-19. L'augmentation du patrimoine sous gestion et le développement de la PAREF Investment Management

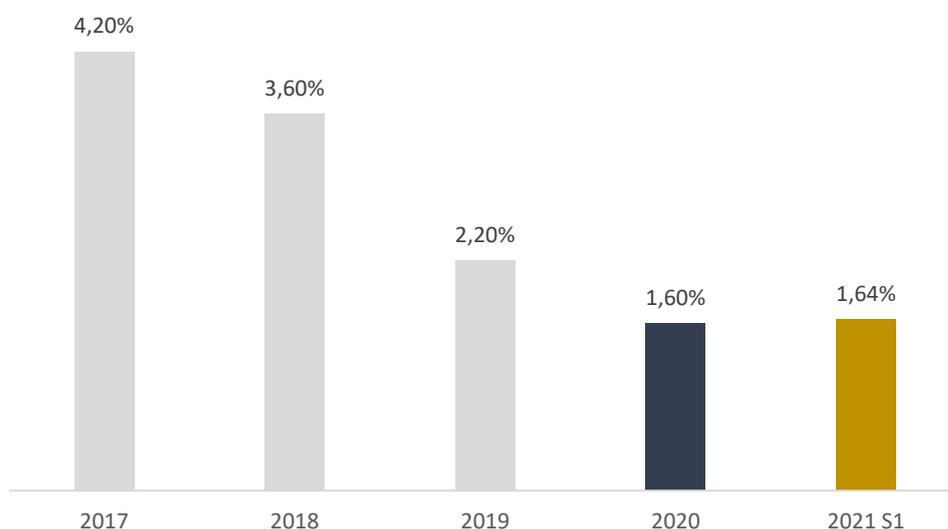
en Italie ont permis de compenser partiellement cette baisse grâce à la progression des commissions de gestion (+15%) ;

- des charges générales d'exploitation s'élevant à 6,6 M€, +36% par rapport au 1^{er} semestre 2020, ce qui s'explique principalement par le renforcement des équipes ;
- des amortissements et dépréciations qui atteignent 0,6 M€, l'augmentation de 0,4M€ par rapport au 1^{er} semestre 2020 est principalement liée aux investissements réalisés pour l'amélioration des outils et du système informatique ;
- la variation de juste valeur des immeubles de placement est positive à 2,0 M€ sur premier semestre 2021, principalement grâce à la prise de valeur sur l'actif Gentilly suite à la signature d'une promesse de vente ;
- le coût de l'endettement financier diminue à 0,5 M€ au 1^{er} semestre 2021 contre 0,8 M€ au 1^{er} semestre 2020 (soit une diminution de 37%). Cette baisse est expliquée par l'indemnité de remboursement anticipé de 0,3 M€ en 2020 dans le cadre de la levée d'option d'achat de crédit-baux sur les actifs à Dax et Saint Paul les Dax ;
- le résultat de la quote-part des sociétés mises en équivalence ressort à 1,2 M€ au 1^{er} semestre 2021 contre 1,3 M€ au 1^{er} semestre 2020.

IV – Ressources Financières

Le montant nominal de la dette financière brute tirée du Groupe PAREF s'élève à 67 M€ au 30 juin 2021, contre 64 M€ au 31 décembre 2020.

Le coût moyen de la dette tirée au 30 juin 2021 ressort à 1,64%, stable par rapport à fin 2020. L'évolution du coût de la dette depuis 2017 est présentée ci-dessous :



La maturité moyenne résiduelle de la dette s'établit à 2,6 ans au 30 juin 2021, contre 3,1 ans au 31 décembre 2020.

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

L'ensemble des covenants du financement est respecté au 30 juin 2021 :

	30/06/2021	Covenant
LTV ⁹	26%	<50%
ICR ¹⁰	2,8x	>2,5x
DSF ¹¹	13%	<30%
Valeur de patrimoine consolidée ¹²	235 M€	>125 M€

⁹ LTV : dette nette consolidée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits.

¹⁰ ICR : le résultat opérationnel courant divisé par les frais financiers consolidés hors frais de remboursement anticipés.

¹¹ DSF : dette financière sécurisée divisée par la valeur du patrimoine consolidée (incluant la valeur de titre de PAREF Gestion)

¹² Incluant la valeur des titres de PAREF Gestion au 31 décembre 2020

Echéancier de la dette :



Le Groupe PAREF dispose de 39 M€ de liquidités au 30 juin 2021 : une trésorerie de près de 6 M€ et 33 M€ disponible sur une ligne de crédit confirmée.

V - Patrimoine sous gestion niveau Groupe

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

En k€	31/12/2020	30/06/2021	Evolution en %
1. Gestion pour compte propre			
Actifs détenus en propre par PAREF	166 550	169 785	2%
Participations détenues par PAREF ¹³	29 728	30 158	1%
Total patrimoine PAREF	196 278	199 943	2%
2. Gestion pour compte de tiers particuliers et institutionnels			
Novapierre Allemagne	616 247	613 435	0%
Novapierre Résidentiel	329 021	330 046	0%
Novapierre 1	251 653	247 113	-2%
Interpierre France	184 132	190 154	3%
Novapierre Allemagne 2	157 546	160 968	2%
Atlantique Pierre 1	56 644	57 675	2%
Cifocoma 2	25 007	23 354	-7%
Cifocoma 1	24 329	23 493	-3%
Interpierre Europe Centrale	4 153	9 324	125%
Novapierre Italie ⁽¹⁾	3 504	0	-100%
Vivapierre	86 400	87 335	1%
Autres actifs gérés pour compte de tiers ⁽²⁾	448 360	483 050	8%
Total patrimoine géré pour compte de tiers	2 186 996	2 226 385	2%
Retraitements ⁽³⁾	-10 942	-11 425	4%
3. PATRIMOINE TOTAL GERE¹³	2 372 332	2 414 903	2%

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

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

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

¹³ 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) et l'Actif net réévalué EPRA de continuation (Net Tangible Asset/NTA) restent stables pour atteindre 125,2€ / action et 124,6€ / action respectivement au 30 juin 2021 (contre 125,1€ / action et 124,6€ / action respectivement au 31 décembre 2020).

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.

Indicateurs ANR EPRA au 30 juin 2021 :

30/06/2021 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>	138 142	138 142	138 142
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	138 142	138 142	138 142
<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 ¹⁴)	37 105	37 105	37 105
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	175 247	175 247	175 247
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	778	778	n.a.
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	n.a	-	n.a
Actifs incorporels	n.a	-864	n.a
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	n.a	n.a	190
Réévaluation des actifs incorporels	-	n.a	-
Droits de mutation	12 971	12 971	n.a
ANR	188 996	188 132	175 436
Nombre d'actions totalement dilué	1 510 088	1 510 088	1 510 088
ANR par action (en €)	125,2	124,6	116,2

¹⁴ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2020.

VII – Evènements post clôture

Néant

VIII – Agenda financier

28 octobre 2021 : Informations financières au 30 septembre 2021

A propos du Groupe PAREF

PAREF est une société foncière cotée sur Euronext, qui gère 2,4 Md€ d'actifs en Europe, pour le compte de tiers au travers de PAREF Gestion, société de gestion agréée par l'AMF et PAREF Investment Management.

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

Contacts

Antoine CASTRO
Directeur Général
Mail : contact@paref.com
Tél. : +33 (0) 1 40 29 86 86

Magali VOLET
Directeur Financier Groupe
Mail : contact@paref.com
Tél. : +33 (0) 1 40 29 86 86

Contacts Presse

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

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

ANNEXE

Autres indicateurs EPRA

- Résultat Net Récurrent EPRA

En k€	S1 2020	S1 2021	Evolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	7 193	3 577	-50%
Ajustements			
(i) Variation de JV des imm. de placements et autres actifs	- 1 496	-2 049	-37%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	18	0	-100%
(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	234	0	-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	-639	-213	-67%
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
Résultat net récurrent EPRA	5 310	1 314	-75%
Nombre moyen d'actions	1 454 552	1 507 608	
Résultat net récurrent EPRA / action	3,65 €	0,87€	-76%

- Taux de vacance EPRA

En k€	31/12/2020	30/06/2021	Evolution en %
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant ⁽¹⁾	1 974	1 489	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille ⁽¹⁾	10 189	10 861	
Taux de vacance EPRA	19,4%	13,7%	-5,7pts

(1) Incluant l'immeuble Le Gaïa en quote-part, hors participations dans OCPI Vivapierre. En excluant Le Gaïa, le taux de vacance EPRA ressort à 12,2% au 30 juin 2021 par rapport à 16,9% au 31 décembre 2020.

- Taux de rendement EPRA

En k€	31/12/2020	30/06/2021	Evolution en %
Taux de capitalisation net PAREF	6,40%	5,36%	-1,04pts
Effet des droits et frais estimés	-0,5%	-0,36%	+0,14pts
Effet des variations de périmètre	-0,04%	0%	+0,04pts
Rendement Initial Net EPRA ⁽¹⁾	5,90%	5,00%	-0,90pts
Effet des aménagements de loyers	0,3%	0,57%	+0,27pts
Rendement Initial Net <i>Topped-Up</i> EPRA ⁽²⁾	6,22%	5,56%	-0,66pts

(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.

- Investissements immobiliers réalisés

En K€	S1 2020	S1 2021
Acquisition	-	-
Développement ⁽¹⁾	1 408	698
Portefeuille à périmètre constant ⁽²⁾	697	193
Autres ⁽³⁾		654
Total	2 105	1 545

(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€	S1 2020	S1 2021	Evolution en %
Inclus :			
(i) Frais généraux	-599	-562	-6%
(ii) Charges sur immeubles	-	-	-
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	-2 808	-2 587	-8%
(iv) Honoraires de gestion nets des marges réelles/estimées	-	-	-
(v) Autres produits nets des refacturations couvrant les frais généraux	-	-	-
(vi) Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés mises en équivalence	-99	-163	65%
Exclus :			
(vii) Amortissements des immeubles de placement			-
(viii) Charges du foncier	1 460	1 226	-16%
(ix) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	1 181	756	-36%
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	-864	-1 331	54%
(x) Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	280	658	135%
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	-584	-673	15%
(xi) Revenus locatifs moins charges du foncier	6 008	4 372	-27%
(xii) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-1 460	-1 024	-30%
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	1 163	1 535	32%
Revenus locatifs (C)	5 711	4 883	-14%
Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)	15,1%	27,3%	+12,2pts
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	10,2%	13,8%	+3,6pts

- BILAN

BILAN ACTIF (en k€)	31/12/2020	30/06/2021
Actifs non courants		
Immeubles de placement	167 754	156 677
Immobilisations incorporelles	716	864
Immobilisations corporelles	2 052	1 770
Immobilisations financières	12 387	12 973
Titres mis en équivalence	13 836	15 179
Actifs financiers	1 299	1 172
Impôts différés actif	6	-
Total actifs non courants	198 050	188 634
Actifs courants		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	16 270	13 344
Autres créances et comptes de régularisation	189	844
Instruments dérivés	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 325	5 722
Total actifs courants	23 783	19 910
Actifs non courants détenus en vue de la vente	-	14 965
TOTAL DE L'ACTIF	221 833	223 510
BILAN PASSIF (en k€)	31/12/2020	30/06/2021
Capitaux propres		
Capital social	37 755	37 755
Primes liées au capital	42 193	42 193
Réserves de la juste valeur	70	
Variation de valeur des instruments de couverture	-944	-778
Réserves consolidées	50 581	55 496
Résultat consolidé	8 150	3 577
Capitaux propres – part du Groupe	137 805	138 242
Intérêts minoritaires	-	-
Total des capitaux propres	137 805	138 242
PASSIF		
Passifs non courants		
Dettes financières, part à long terme	65 803	67 647
Instruments dérivés		778
Impôts différés passifs, nets	-	28
Provisions	269	284
Total des passifs non courants	66 072	68 738
Passifs courants		
Dettes financières, part à court terme	435	764
Instruments dérivés	944	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 684	7 053
Dettes fiscales et sociales	7 196	5 462
Autres dettes et comptes de régularisation	4 697	3 250
Total des passifs courants	17 956	16 530
TOTAL DU PASSIF	221 833	223 510

- **FLUX DE TRESORERIE**

FLUX DE TRESORIE (en k€)	S1 2020	S1 2021
Flux d'exploitation		
Résultat net	7 193	3 577
Dotations nettes aux amortissements et provisions	223	568
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements	-1 496	-2 049
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	-	-
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers	-	-
Charges d'impôts	480	62
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	18	-
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	-1 335	-1 190
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt	5 083	968
Coût de l'endettement financier net	836	523
Impôts payés	-898	296
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et après impôt	5 021	1 786
Variations du BFR	-2 185	1 053
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	2 836	2 839
Flux d'investissements		
Acquisition des immeubles de placement	-2 798	-1 839
Autres acquisitions d'immobilisations	-283	-260
Prix de cession des immeubles de placement nette de frais de cession	4 732	-
Acquisition d'immobilisations financières	-1 085	-564
Cession d'immobilisations financières	-	-
Produits financiers reçus	-	-
Incidence des variations de périmètre	28	5
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	594	-2 659
Flux de financement		
Titres d'autocontrôle		
Augmentation de capital	3 945	-
Augmentation des emprunts bancaires	27	39
Variation des autres dettes financières	-	2 000
Remboursements de dettes locatives	-	-
Remboursements des emprunts	-8 520	-292
Frais d'émission d'emprunt	-	-
Variation des concours bancaires	168	339
Intérêts payés	-504	-402
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	-5 775	-3 468
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	-10 659	-1 783
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie	-7 228	-1 602
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	16 357	7 325
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	9 129	5 722

