

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2023



Rapport d'activité	4
1.1 Présentation du Groupe	5
1.2 Faits marquants du 1 ^{er} semestre 2023	5
1.3 Résultats du 1 ^{er} semestre 2023	9
1.4 Ressources financières	10
1.5 Actif net réévalué EPRA (ANR EPRA)	11
1.6 Événements postérieurs à la clôture	11
1.7 Reporting EPRA au 30 juin 2023	12
Portefeuille au 30 juin 2023	16
2.1 Liste des actifs du Groupe PAREF au 30 Juin 2023	17
Comptes Semestriels Consolidés Résumés	18
3.1 Bilan consolidé	19
3.2 Compte de résultat consolidé	20
3.3 Variation des capitaux propres consolidés	21
3.4 Flux de trésorerie consolidé	22
3.5 Note annexes aux états financiers consolidés	23
3.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'information Financière semestrielle	41
Informations Complémentaires	42
4.1 Attestation du responsable du rapport financier semestriel	43
4.2 Responsables du contrôle des comptes	43
4.3 Documents accessibles au public	43
4.4 Table de concordance	44

CHIFFRES CLÉS

3,0 Md€

Patrimoine sous gestion

1,8 M€

Résultat net récurrent

66 M€

Collecte brute

27%

Ratio LTV

121,4 €

ANR EPRA (NRV) / Action

4,4 x

ICR



Rapport d'activité

1.1	Présentation du Groupe	5
1.2	Faits marquants du 1 ^{er} semestre 2023	5
1.3	Résultats du 1 ^{er} semestre 2023	9
1.4	Ressources financières	10
1.5	Actif net réévalué EPRA (ANR EPRA)	11
1.6	Événements postérieurs à la clôture	11
1.7	Reporting EPRA au 30 juin 2023	12

1.1 PRÉSENTATION DU GROUPE

PAREF est une société cotée depuis 2005 sur le compartiment C du marché réglementé d'Euronext à Paris et qui a opté pour le régime fiscal SIIC (société d'investissement immobilier cotée) la même année.

Le Groupe gère à ce jour trois activités principales dont :

- (i) une activité immobilière avec un total de 7 actifs détenus en propre par PAREF ;
- (ii) une activité de gestion régulée pour compte de tiers au travers de sa filiale PAREF Gestion, détenue à 100% ;
- (iii) une activité de gestion pour compte de tiers au travers de sa filiale PAREF Investment Management, détenue à 100%, offrant l'ensemble des services nécessaires aux investisseurs particuliers et institutionnels pour leur gestion immobilière non régulée en France et en Europe.

Au total, le patrimoine sous gestion est en croissance au premier semestre 2023 atteignant plus de 3,0 milliards d'euros dont :

- 189 M€ d'actifs en compte propre (-2% à périmètre constant) ; et
- 2 872 M€ gérés pour compte de tiers sous la forme de SCPI et d'OPPCI grâce aux investissements réalisés depuis 2022 (+ 2% vs 31 décembre 2022).

Principalement basé en France, le Groupe gère également plusieurs SCPI qui investissent à l'étranger (notamment Novapierre Allemagne, Novapierre Allemagne 2 et Interpierre Europe Centrale), des actifs pour le compte d'investisseurs institutionnels (BC 140 et Projet Esterlla) et un projet de restructuration d'un actif à usage mixte ("The Medelan") à Milan en Italie qui a été livré courant 2022. Le Groupe est aussi présent en Suisse et en Allemagne au travers de son bureau à Zurich et à Frankfurt.

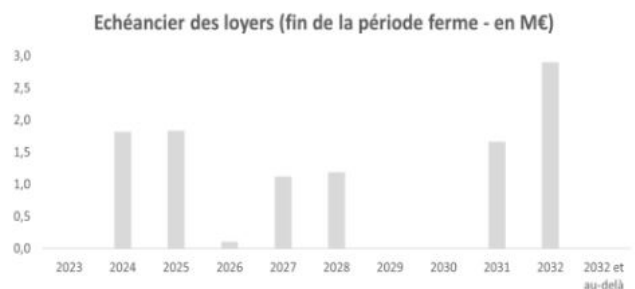
1.2 FAITS MARQUANTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2023

Activité immobilière pour compte propre

Au cours du 1^{er} semestre 2023, PAREF a maintenu sa stratégie de gestion active pour son patrimoine, notamment avec la prise d'effet d'un nouveau bail pour une période de 9 ans ferme portant sur l'intégralité de l'actif The Go situé à Levallois-Perret.

Le taux d'occupation financier du Groupe s'établit à 99,1%¹ au 30 juin 2023, stable par rapport au 31 décembre 2022, et la maturité moyenne pondérée des baux s'établit à 5,1 ans² au 30 juin 2023 contre 4,2 ans à fin décembre 2022, grâce au nouveau bail sur l'actif situé à Levallois-Perret avec la date effective en février 2023.

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



Des revenus locatifs nets en hausse de 34%

Les revenus locatifs nets des actifs de PAREF s'établissent à 4,2 M€ au 1^{er} semestre 2023, en hausse de 34% par rapport aux 3,2 M€ enregistrés durant la même période en 2022. Ceci est principalement expliqué par :

- les loyers contribués par l'actif The Go suite à la livraison du projet de restructuration à fin 2022 ; et
- l'indexation positive de loyers prenant l'effet au 1^{er} semestre 2023

A périmètre constant, l'indexation des loyers a généré une hausse de 2,7% des revenus locatifs bruts par rapport au 1^{er} semestre 2022.

Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre s'établit à 6,9 % contre 6,5% fin 2022.³

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre

(en milliers d'euros)

	30/06/2022	30/06/2023	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	3 526	4 366	24%
Charges locatives refacturées	1 824	2 249	23%
Charges locatives, taxes et assurances	-2 191	-2 397	9%
Charges non récupérables	-368	-148	-60%
Autres revenus	0	1	n.a.
Total revenus locatifs nets	3 158	4 219	34%

1 Excluant l'immeuble en restructuration sur l'actif Léon Frot (Paris)

2 Excluant l'immeuble en restructuration sur l'actif Léon Frot (Paris)

3 Excluant l'immeuble en restructuration sur l'actif Léon Frot (Paris)

La valeur du patrimoine immobilier en baisse de 2% à périmètre constant, soutenue par les investissements en travaux de redéveloppement

La valeur du patrimoine de PAREF s'établit à 189 M€ au 30 juin 2023. Le patrimoine se compose de 175 M€ d'actifs immobiliers et 13 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le Groupe.

Chiffres clés du patrimoine ⁴	31/12/2022	30/06/2023
Nombre d'actifs	7	7
Surface locative (en exploitation)	74 191 m ²	74 191 m ²
Valorisation	179 M€	175 M€

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

- des frais et travaux d'amélioration réalisés au 1^{er} semestre 2023 pour 3,2 M€, notamment sur l'actif en restructuration Léon Frot;
- une revalorisation négative des actifs en portefeuille pour environ 8,4 M€ (-4,7%) : du fait notamment de la baisse de valeur de l'actif The Go et des étages de la Tour Franklin; et
- une linéarisation des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement pour environ 0,9 M€.

Activité de gestion pour compte de Tiers

PAREF Gestion : une collecte en baisse dans un marché compliqué et un pipeline d'investissement dynamique

Les souscriptions brutes enregistrées sur les fonds SCPI au cours du 1^{er} semestre 2023 s'élèvent à 66 M€, en retrait de -39% par rapport à la même période 2022. Le premier trimestre 2022 avait enregistré une collecte exceptionnelle pour la SCPI Novapierre Allemagne 2, soutenue par l'anticipation du marché de la revalorisation de prix de la part

de la SCPI. En retirant cet effet spécifique, l'évolution de la collecte brute au 1^{er} semestre entre 2023 et 2022 est -19%, soit une baisse inférieure à celle du marché des SCPI en France au premier semestre (selon les chiffres de l'ASPIM).

Le ratio collecte nette sur collecte brute ressort à 78% au 1^{er} semestre 2023, par rapport à 89% en moyenne en 2022.

Répartition de la collecte brute réalisée sur les SCPI du 1^{er} semestre 2023:

En millions d'euros		Collecte brute au	Collecte brute au	Evolution en %
Type	Fonds	30/06/2022	30/06/2023	
SCPI	Novapierre Allemagne 2	71	43	-40%
	Interpierre France	11	10	-9%
	Novapierre Résidentiel	15	5	-69%
	Interpierre Europe Centrale	10	5	-52%
	Novapierre Allemagne	2	4	97%
	Novapierre 1	0	0	-
Total		110	66	-39%

Le Groupe a réalisé plus de 31 M€ d'investissements sur ses marchés clés en France et en Pologne, pour trois SCPI sous gestion :

- 21 M€ pour Interpierre France avec l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage mixte (bureaux et locaux d'activité), présentant un WALB de 6,8 ans;
- 8 M€ pour Interpierre Europe Centrale avec l'acquisition d'un actif à usage mixte bureau et activité à Varsovie présentant un WALB de 8 ans ; et
- 2,4 M€ pour Novapierre Résidentiel dans le cadre des opérations en VEFA de Gennevilliers et Paris Clignancourt.

Le Groupe a également poursuivi la gestion dynamique des portefeuilles des véhicules gérés en procédant à des arbitrages pour 6 M€ au 1^{er} semestre 2023, dont notamment :

- 3 M€ pour Novapierre 1
- 2 M€ pour les portefeuilles de Cifocoma et Cifocoma 2; et
- 1 M€ pour Novapierre Résidentiel.

4 Hors participations minoritaires dans SCPI/OPPCI

Le patrimoine géré par PAREF Gestion pour compte de tiers atteint plus de 2,1 milliards d'euros, en progression de +1 % par rapport au 31 décembre 2022.

Répartition des fonds gérés par PAREF Gestion au 30 juin 2023 :

En millions d'euros			Actifs sous gestion	Actifs sous gestion	Evolution en %
Type	Fonds	Stratégie	31-déc-22	30-juin-23	
SCPI	Novapierre Allemagne ⁵	Commerces	662	659	0%
	Novapierre Allemagne 2 ⁵	Commerces	380	403	6%
	Novapierre Résidentiel ⁵	Résidentiel	364	360	-1%
	Interpierre France ⁵	Bureau/Logistique	275	286	4%
	Novapierre 1 ⁵	Commerces	240	239	0%
	Interpierre Europe Centrale ⁵	Bureau/Logistique	43	44	3%
	Cifocoma ⁶	Commerces	4	2	-51%
	Cifocoma 2 ⁶	Commerces	4	2	-52%
Sous-total SCPI			1 974	1 995	1%
OPPCI	Vivapierre	Résidence hôtelières	83	86	4%
Total OPC			83	86	4%
Autres FIA			26	26	0%
Total			2 082	2 106	1%

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

PAREF Investment Management opère en France, en Italie, en Allemagne et en Suisse. Elle a pour mission de proposer aux investisseurs institutionnels les compétences et services déjà fournis au Groupe en matière d'investissement, d'Asset Management et de Property Management, de gestion de projets, de services juridiques et financiers.

Depuis 2021, PAREF Investment Management gère un projet de redéveloppement de bureau sur l'actif The Trade situé à Francfort en Allemagne et un immeuble de bureau BC 140 à Budapest en Hongrie pour le compte d'investisseurs institutionnels.

Le projet de restructuration de l'immeuble The Medelan situé dans le centre-ville historique de Milan, géré par la filiale italienne, a connu de très importants progrès en matière d'activité locative courant du 1^{er} semestre 2023 : 100% des surfaces de bureaux et 95% des surfaces commerciales désormais louées ou sous offres fermes.

Revenus des commissions

Les commissions de gestion s'élèvent à 7,7 M€, contre 8,0 M€ au 1^{er} semestre 2022. Hors effet exceptionnel - une commission de 1,3 M€ liée à la livraison du projet The Medelan - les commissions de gestion sont en hausse de 15%. Cette hausse s'explique principalement par les nouveaux investissements réalisés depuis 2022 pour les fonds SCPI,

essentiellement Novapierre Allemagne 2, Interpierre France et Interpierre Europe Centrale.

Les commissions de souscription brutes s'élèvent à 6,6 M€, en recul de -39% par rapport au 1^{er} semestre 2022, du fait du ralentissement de la collecte après une année très performante en 2022.

Commissions (en K€)	S1-2022	S1-2023	Evolution en %
Revenus des commissions			
• de gestion	8 019	7 694	-4%
• de souscription	10 696	6 561	-39%
Total Revenus des commissions	18 715	14 255	-24%

⁵ Capital Variable

⁶ Capital fixe en liquidation

Patrimoine sous gestion du Groupe

Les actifs sous gestion du Groupe dépassent 3,0 milliards d'euros au 30 juin 2023, en progression de 2% par rapport au 31 décembre 2022.

En milliers euros	31/12/2022	30/06/2023	Evolution en %
1. Gestion pour compte propre			
Actifs détenus en propre par PAREF	179	175	-2%
Participations détenues par PAREF ⁷	13	13	7%
Total patrimoine PAREF	192	189	-2%
2. Gestion pour compte de tiers particuliers et institutionnels			
Novapierre Allemagne	662	659	0%
Novapierre Allemagne 2	380	403	6%
Novapierre Résidentiel	364	360	-1%
Interpierre France	275	286	4%
Novapierre 1	240	239	0%
Interpierre Europe Centrale	43	44	3%
Cifocoma 1	4	2	-51%
Cifocoma 2	4	2	-52%
Vivapierre	83	86	4%
Autre FIA ⁸	26	26	0%
Actifs gérés par PAREF Gestion	2 082	2 106	1%
Actifs gérés par PAREF Investment Management⁹	739	765	4%
Total patrimoine géré pour compte de tiers	2 821	2 880	2%
Retraitements ¹⁰	-13	-13	8%
TOTAL GENERAL	3 001	3 047	2%

7 La participations minoritaires dans SCPI/OPPCI

8 Foncière Sélection Régions

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

10 La participations minoritaires dans SCPI/OPPCI

1.3 RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2023

Compte de résultat consolidé détaillé (en milliers d'euros)	S1-2022	S1-2023	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	3 526	4 366	24%
• Charges locatives refacturées	1 824	2 249	23%
• Charges locatives, taxes et assurances	(2 191)	(2 397)	9%
Charges locatives et taxes non récupérées	(368)	(148)	-60%
Autres revenus	0	1	n.a.
Revenus locatifs nets	3 158	4 219	34%
Chiffres d'affaires sur commissions	18 716	14 255	-24%
• dont gestion	8 019	7 694	-4%
• dont souscription	10 696	6 561	-39%
Revenus des commissions	18 716	14 255	-24%
Rémunération d'intermédiaires	(9 801)	(5 918)	-40%
Charges générales d'exploitation	(8 561)	(9 526)	11%
Amortissements et dépréciations	(432)	(671)	55%
Résultat opérationnel courant	3 080	2 357	-23%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10 504	(8 359)	n.a.
Résultat de cession des immeubles de placement	0	0	n.a.
Résultat opérationnel	13 585	(6 002)	n.a.
Produits financiers	0	840	n.a.
Charges financières	(485)	(1 541)	218%
Coût de l'endettement financier net	(485)	(701)	45%
Autres charges et produits financiers	1 783	(35)	-102%
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	0	n.a.
Quote-part des sociétés mises en équivalence ¹¹	-939	1 065	n.a.
Résultat net avant impôts	13 943	(5 673)	n.a.
Charges d'impôts	(395)	(348)	-12%
Résultat net consolidé	13 549	(6 022)	n.a.
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
Résultat net consolidé part du Groupe	13 549	(6 022)	n.a.
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 509 152	1 508 675	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	8,98	(3,99)	n.a.
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 509 312	1 508 675	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	8,98	(3,99)	n.a.

Le résultat opérationnel courant est de 2,4 M€, en recul de 23% par rapport à la même période en 2022. Ceci s'explique notamment par :

- des revenus locatifs nets de 4,2 M€, en hausse de 34%, grâce au nouveau bail effectif sur l'actif The Go et à l'indexation de loyers;
- des revenus des commissions qui s'élèvent à 14,3M€ (-24% par rapport au 1^{er} semestre 2022), principalement du fait de la baisse de la collecte brute en 2023 et une commission exceptionnelle liée à la livraison du projet The Medelan en 2022. Ces derniers sont partiellement compensés par la hausse de commission de gestion suite aux nouveaux investissements réalisés pour les fonds sous gestion depuis 2022;
- des rémunérations d'intermédiaires qui s'élèvent à 5,9 M€, en baisse de 40% contre 9,8 M€ au 1^{er} semestre 2022. Elles se composent de commissions payées aux distributeurs à hauteur de 4,1 M€ (-45% par rapport au 1^{er} semestre 2022), directement corrélées à la baisse de la collecte au 1^{er} semestre 2023, et d'honoraires de partenaires à hauteur de 1,8 M€, soit une baisse de 21% expliquée principalement par le décalage des investissements notamment pour Novapierre Allemagne 2 au 1^{er} semestre 2023;
- des charges générales d'exploitation qui s'élèvent à 9,5 M€, +11% par rapport au 1^{er} semestre 2022,

principalement lié aux investissements en vue du développement de l'activité;

Au-delà des éléments ci-dessus, les points suivants ont également contribué à la variation de résultat net :

- la juste valeur des immeubles de placement est en recul et s'établit à -8,4 M€ au 30 juin 2023, principalement en raison de la hausse des taux de capitalisation du marché générant un impact négatif sur la valorisation des immeubles, en dépit des travaux réalisés ;
- le coût de l'endettement financier s'élève à 0,7 M€, contre 0,5 M€ à la même période en 2022. Cette augmentation est liée à la fin de l'immobilisation de coûts financiers relatifs à la période de restructuration de l'actif The Go, livrée fin 2022 ;
- les autres charges et produits financiers s'élèvent à -0,04 M€ contre 1,8 M€ au 1^{er} semestre 2022, produit exceptionnel lié à la distribution de dividendes en 2022 générée par la vente de l'actif Gaïa détenu à 50% via la société Wep Watford;
- le résultat de la quote-part des sociétés mises en équivalence est de 1,1 M€ contre -0,9 M€ au 1^{er} semestre 2022. Cette forte augmentation du résultat est liée à l'évolution de la valeur des actifs détenus par l'OPPCI Vivapierre.

11 Incluant les participations dans les sociétés mises en équivalence dont principalement 27,24% de l'OPPCI Vivapierre et 50% de Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa à Nanterre, La Défense, cédé courant 1er trimestre 2022)

1.4 RESSOURCES FINANCIÈRES

Le montant nominal de la dette financière brute tirée du Groupe PAREF ressort à 67 M€, contre 60 M€ au 31 décembre 2022.

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 1,87% au 30 juin 2023, contre 1,60% au 31 décembre 2022.

L'évolution du coût de la dette depuis 2019 est présentée ci-dessous :



La maturité moyenne résiduelle de la dette s'établit à 0,6 an au 30 juin 2023, contre 1,1 ans fin 2022.

La Société est en discussion avancée pour un refinancement de sa dette, avec l'intégration d'indicateurs ESG. Si le montant du refinancement n'est pas équivalent à l'engagement du crédit actuel (100 M€), les covenants bancaires et la durée seront similaires à ceux du financement actuel. Les partenaires bancaires ont confirmé leur volonté de participer à ce refinancement pour accompagner le développement du Groupe. La direction est confiante quant à la finalisation de l'opération au cours du 2nd semestre 2023.

L'intégralité de la dette tirée est couverte jusqu'à sa maturité par des instruments financiers.

Les ratios financiers du Groupe PAREF sont respectés:

	30-juin-22	30-juin-23	Covenant
LTV ¹²	22%	27%	<50%
ICR ¹³	7,4x	4,4x	>2,5x
DSF ¹⁴	13%	13%	<30%
Valeur de patrimoine consolidée ¹⁵	235 M€	227 M€	>125 M€

¹² LTV : dette nette consolidée tirée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits

¹³ ICR : le résultat opérationnel courant divisé par les frais financiers consolidés hors frais de remboursement anticipés

¹⁴ DSF : dette financière sécurisée divisée par la valeur du patrimoine consolidée (incluant la valeur de titre de PAREF Gestion)

¹⁵ Incluant la valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion, qui a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2022

1.5 ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA (ANR EPRA)

La **Valeur Nette de Reconstitution EPRA** (*Net Reinstatement Value/NRV*) s'élève à 121,4 € par action, en recul de 5% par action au 31 décembre 2022 (contre 128,0 € par action au 31 décembre 2022).

L'évolution s'explique principalement par la variation de juste valeur des immeubles de placement à périmètre constant de -5,5 € par action, la distribution de dividendes en 2023 de -3,0 € par action. Ces dernières sont partiellement compensées par le résultat net récurrent pour 1,2€ par action.

Nouveaux indicateurs ANR EPRA au 30 juin 2023:

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

EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution) - en K€	31/12/2022	30/06/2023	Evolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	144 437	133 119	-8%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	144 437	133 119	-8%
<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)	38 476	38 476	0%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	182 913	171 595	-6%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	(1 967)	(1 616)	-18%
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	-
Actifs incorporels			
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	-	-	-
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	-
Droits de mutation	12 130	13 153	8%
ANR	193 076	183 133	-5%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 911	1 508 675	
ANR / action (en euros)	128,0€	121,4€	-5%

1.6 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

16 La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2022.

1.7 REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2023

PAREF applique les recommandations de l'EPRA relatives aux indicateurs indiqués ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe dont PAREF est membre. Les recommandations de l'EPRA portent notamment sur des indicateurs de performance visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

Les indicateurs publiés sont définis par les Best Practices Recommendations de l'EPRA.

	31/12/2022	30/06/2023
ANR EPRA - Value de reconstitution (NRV) (en millions d'euros)	128,0	121,4
ANR EPRA - Value de continuation (NTA) (en millions d'euros)	127,4	120,9
ANR EPRA - Value de liquidation (NDV) (en millions d'euros)	120,3	113,3
Rendement Initial Net EPRA	5,07%	4,71%
Rendement Initial Net Topped-Up EPRA	6,66%	6,41%
Taux de vacance EPRA	0,91%	0,91%
	30/06/2022	30/06/2023
Résultat net récurrent EPRA (en millions d'euros)	2,8	1,8
Résultat net récurrent EPRA par action (en euros)	1,83	1,16
Ratio de coûts EPRA (y compris coûts de vacance)	18,5%	17,9%
Ratio de coûts EPRA (hors coûts de vacance)	15,0%	16,1%
Investissements immobiliers réalisés (en milliers euros)	8 953	3 212

1.7.1 EPRA NTA (Valeur nette de continuation) au 30 juin 2023

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) - en K€	31/12/2022	30/06/2023	Evolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	144 437	133 119	-8%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	144 437	133 119	-8%
<i>Inclut</i>			
Réévaluation des immeubles de placement	-	-	-
Réévaluation des immeubles en restructuration	-	-	-
Réévaluation des autres actifs non courants (valeur du fonds de commerce de PAREF Gestion ¹⁷)	38 476	38 476	0%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	182 913	171 595	-6%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	(1 967)	(1 616)	-18%
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	-
Actifs incorporels	(883)	(710)	-20%
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	-	-	-
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	-
Droits de mutation	12 130	13 153	8%
ANR	192 192	182 423	-5%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 911	1 508 675	
ANR / action (en euros)	127,4€	120,9€	-5%

17 La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2022.

1.7.2 EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) au 30 juin 2023

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) - en K€	31/12/2022	30/06/2023	Evolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	144 437	133 119	-8%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	144 437	133 119	-8%
<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)	38 476	38 476	0%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	182 913	171 595	-6%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	-	-	-
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	-
Actifs incorporels	-	-	-
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	(1 328)-	(730)-	-45%
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	-
Droits de mutation	-	-	-
ANR	181 584	170 865	-6%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 911	1 508 675	
ANR / action (en euros)	120,3€	113,3€	-6%

1.7.3 Résultat Net Récurrent EPRA

En milliers euros	30/06/2022	30/06/2023	Evolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	13 549	(6 022)	n.a.
Ajustements			
(i) Variation de JV des imm. de placements et autres actifs	(10 504)	8 359	n.a.
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-	-	-
(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	-	60	n.a.
(vii) Impôts différés résultant des ajustements	-	-	-
Ajustement (i) à (viii) sur sociétés détenues en partenariat	(286) ¹⁹	(644)	125%
Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	-
Résultat net récurrent EPRA	2 759	1 753	-36%
Nombre moyen d'actions	1 509 152	1 508 675	
Résultat net récurrent EPRA / action (en euros)	1,83	1,16	-36%

18 La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2022.

19 Chiffre corrigé vs. Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2022 (-95 k€), qui ne prenait pas en compte l'ajustement du résultat non récurrent lié à la cession de l'actif Le Gaia, détenu par la société Wep Watford

1.7.4 Taux de rendement EPRA

	31/12/2022	30/06/2023	Evolution en pts
Taux de capitalisation net PAREF	5,52%	5,01%	-51 pts
Effet des droits et frais estimés	-0,36%	-0,30%	+6 pts
Effet des variations de périmètre	-0,10%	0,00%	+10 pts
Rendement Initial Net EPRA ²⁰	5,07%	4,71%	-36 pts
Effet des aménagements de loyers	1,59%	1,71%	+12 pts
Rendement Initial Net Topped-Up EPRA ²¹	6,66%	6,41%	-25 pts

1.7.5 Taux de vacance EPRA

En milliers euros	30/06/2022	30/06/2023	Evolution en pts
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant ²²	378	95	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille	7 716	10 279	
Taux de vacance EPRA	4,9%	0,9%	-400 pts

1.7.6 Investissement immobiliers réalisés

En milliers euros	30/06/2022	30/06/2023
Acquisition	-	-
Développement ²³	5 239	3 017
Portefeuille à périmètre constant ²⁴	189	195
Autres ²⁵	3 525	-
Total	8 953	3 212

20 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

21 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

22 Hors participations dans OPPCI Vivapierre et l'actif Léon Frot (Paris) qui a été mis en restructuration en 2022. Incluant jusqu'au 30 décembre 2022 l'immeuble Le Gaïa en quote-part, qui a été cédé au 1^{er} trimestre 2022

23 Comprend les investissements relatifs au projet de restructuration de l'actif situé à Paris Léon Frot. Le projet de restructuration sur l'actif The Go situé à Levallois-Perret a été inclus jusqu'au 31 décembre 2022

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

25 Incluant les frais financiers capitalisés concernant les projets The Go et les indemnités d'éviction et l'apport de compensation sur le projet de redéveloppement sur l'actif à Paris Léon Frot en 2022

1.7.7 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 milliers euros	30/06/2022	30/06/2023	Evolution en %
Inclus :			
(i) Frais généraux	(734)	(835)	14%
(ii) Charges sur immeubles			
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	(2 035)	(2 397)	18%
(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	(139)	(52)	-62%
Exclus :			
(vii) Amortissements des immeubles de placement			
(viii) Charges du foncier	1 338	1 540	15%
(ix) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	853	847	-1%
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	(717)	(897)	25%
(x) Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	136	88	-36%
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	(580)	(810)	39%
(xi) Revenus locatifs moins charges du foncier	4 497	5 139	14%
(xii) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	(1 338)	(773)	-42%
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	719	654	-9%
Revenus locatifs (C)	3 887	5 020	29%
Ratio de coûts EPRA (y compris coûts de vacance) (A/C)	18,50%	17,87%	-62 bps
Ratio de coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B/C)	14,97%	16,13%	+116bps

2

Portefeuille au 30 juin 2023

2.1 LISTE DES ACTIFS DU GROUPE PAREF AU 30 JUIN 2023

Code Postal	Adresse	Ville	Type	Date d'acquisition	Surface m ²	Locataire	Pourcentage d'intérêts
40100	5-7, boulevard Saint Pierre	DAX*	D	juil.-07	16 410	Mono-locataire	100%
40990	Allée de Christus	SAINT PAUL LES DAX	D	juil.-07	15 000	Mono-locataire	100%
75011	8-10, rue Léon Frot	PARIS	B	déc.-16	2 091	Multi-locataires	100%
77183	3-5, boulevard de Beaubourg	CROISSY-BEAUBOURG	BA	avr.-07	11 127	Mono-locataire	100%
78410	Zone Industrielle du Clos Reine, Rue du Clos Reine	AUBERGENVILLE	BA	juil.-07	10 674	Mono-locataire	100%
92300	30 rue Victor Hugo	LEVALLOIS-PERRET	B	avr.-14	5 862	Multi-locataires	100%
92800	Tour Franklin - 100/101, Terrasse Boieldieu	PUTEAUX	B	Sept.-19	12 362	Multi-locataires	100%
94370	21/25, rue Magellan	SUCY EN BRIE	BA	mars.-07	665	Mono-locataire	100%
Total actifs immobiliers					74 191		

B: Bureaux

BA: Bureaux et locaux d'activité

D: Diversification

*Les actifs de DAX et SAINT PAUL LES DAX sont considérés comme un seul complexe d'actifs dans la communication financière.

Par ailleurs, PAREF détient des participations dans les fonds suivants:

- Parts de SCPI en pleine propriété dans Interpierre Europe Centrale (1 693 parts), Novapierre 1 (616 parts), Novapierre Italie (1 parts), Novapierre Allemagne 2 (400 parts), Novapierre Résidentiel (158 parts), Interpierre CBI (1 part) et, pour un total d'environ 1,0 M€ en valeur;
- Parts dans l'OPPCI Vivapierre en pleine propriété (249 999 parts) pour une valorisation de 12,4 M€; et
- Usufruits temporaires de parts de SCPI gérées par le Groupe, représentant une valorisation de 0,01 M€.

Rémunération de l'expert immobilier

PAREF procède à l'estimation de son patrimoine détenu en propre deux fois par an par un expert immobilier de premier plan. L'estimation des actifs détenus par l'OPCI Vivapierre est réalisée quatre fois par an. Sur le 1er semestre 2023, la rémunération de l'expert CBRE Valuation est 4 100 euros.

Comptes Semestriels Consolidés Résumés

3.1 Bilan consolidé	19
3.2 Compte de résultat consolidé	20
3.3 Variation des capitaux propres consolidés	21
3.4 Flux de trésorerie consolidé	22
3.5 Note annexes aux états financiers consolidés	23
3.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'information Financière semestrielle	41

3.1 BILAN CONSOLIDÉ

BILAN ACTIF (en milliers d'euros)	Note	30/06/2023	31/12/2022
Actifs non courants			
Immeubles de placement	10	175 200	179 430
Immobilisations incorporelles	11	710	883
Immobilisations corporelles	12	1 247	983
Immobilisations financières	13	354	275
Titres mis en équivalence	14	14 572	13 613
Actifs financiers	15	1 105	1 099
Instruments dérivés	17	-	2 323
Impôts différés actif		-	-
Total actifs non courants		193 188	198 606
Actifs courants			
Stocks		-	-
Clients et autres débiteurs	16	17 618	16 713
Autres créances et comptes de régularisation		2 903	2 568
Instruments dérivés	17	1 616	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	6 511	10 279
Total actifs courants		28 648	29 560
Actifs non courants détenus en vue de la vente	19	-	-
TOTAL DE L'ACTIF		221 836	228 166
BILAN PASSIF (en milliers d'euros)	Note	30/06/2023	31/12/2022
Capitaux propres			
Capital social	20	37 755	37 755
Primes liées au capital		42 193	42 193
Réserves de la juste valeur		95	64
Variation de valeur des instruments de couverture		1 320	1 967
Réserves consolidées		57 779	58 423
Résultat consolidé		(6 022)	4 036
Capitaux propres – part du Groupe		133 119	144 437
Intérêts minoritaires		-	-
Total des capitaux propres		133 119	144 437
PASSIF			
Passifs non courants			
Dettes financières, part à long terme	22	439	60 186
Instruments dérivés	17	-	-
Impôts différés passifs	23	44	25
Provisions	24	409	496
Total des passifs non courants		891	60 707
Passifs courants			
Dettes financières, part à court terme	22	68 116	487
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25	9 085	10 489
Dettes fiscales et sociales	26	7 592	8 793
Autres dettes et comptes de régularisation	28	3 032	3 253
Total des passifs courants		87 825	23 022
TOTAL DU PASSIF		221 836	228 166

3.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Compte de résultat consolidé détaillé (en milliers d'euros)	Note	S1 2023	S1 2022	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	29	4 366	3 526	24%
Charges locatives refacturées	29	2 249	1 824	23%
Charges locatives, taxes et assurances	29	(2 397)	(2 191)	9%
Autres revenus	29	1	-	n.a;
Revenus locatifs nets	29	4 219	3 158	34%
Revenus d'affaires sur commissions	29	14 255	18 716	-24%
• dont commissions de gestion		7 694	8 019	-4%
• dont commissions de souscription		6 561	10 696	-39%
Revenus sur commissions	29	14 255	18 716	-24%
Rémunération d'intermédiaires	30	(5 918)	(9 801)	-40%
Charges générales d'exploitation	31	(9 527)	(8 563)	11%
Amortissements et dépréciations	32	(671)	(432)	55%
Résultat opérationnel courant		2 357	3 078	-23%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10	(8 359)	10 504	-180%
Résultat de cession des immeubles de placement		-	-	n.a.
Résultat opérationnel		(6 002)	13 583	-144%
Produits financiers		840	-	n.a.
Charges financières		(1 541)	(485)	218%
Coût de l'endettement financier net	33	(701)	(485)	45%
Autres produits financiers	34	25	1 786	-99%
Autres charges financières		-	(1)	n.a.
Variation de valeur des instruments dérivés		(60)	-	n.a.
Quote-part des sociétés mises en équivalence	15	1 065	(939)	-213%
Résultat net avant impôts		(5 673)	13 943	-141%
Charges d'impôts	35	(348)	(395)	-12%
Résultat net consolidé		(6 022)	13 549	-144%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-	-	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe		(6 022)	13 549	-144%
Nombre moyen d'actions (non dilué)		1 508 675	1 509 152	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	36	(3,99)	8,98	-144%
Nombre moyen d'actions (dilué)		1 508 675	1 509 312	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	36	(3,99)	8,98	-144%

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Note	S1 2023	S1 2022	Evolution en %
Résultat net consolidé (part du groupe)		(6 022)	13 549	-144%
Variation de valeur des instruments de couverture	17	(647)	1 749	-137%
Résultat global		(6 669)	15 298	-144%

3.3 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Variation des capitaux propres au 1^{er} semestre 2023

En milliers d'euros	Capital social	Primes liées au capital	Réserves de la juste valeur	Variation de valeur des instruments de couverture	Réserves et bénéfices non distribués	Capitaux propres groupe	Total des capitaux propres
Solde au 1^{er} janvier 2023	37 755	42 193	64	1 967	62 458	144 437	144 437
Augmentation de capital social						-	-
Ajustement à la juste valeur des instruments dérivés				(647)		(647)	(647)
Résultat net consolidé					(6 022)	(6 022)	(6 022)
Distribution de dividendes					(4 527)	(4 527)	(4 527)
Titres auto-détenus					(153)	(153)	(153)
Autres variations			31			31	31
Solde au 30 juin 2023	37 755	42 193	95	1 320	51 757	133 119	133 119

Variation des capitaux propres au 1^{er} semestre 2022

En milliers d'euros	Capital social	Primes liées au capital	Réserves de la juste valeur	Variation de valeur des instruments de couverture	Réserves et bénéfices non distribués	Capitaux propres groupe	Total des capitaux propres
Solde au 1^{er} janvier 2022	37 755	42 193	31	(477)	66 580	146 082	146 082
Augmentation de capital social						-	-
Ajustement à la juste valeur des instruments dérivés				1 749		1 749	1 749
Résultat net consolidé					13 549	13 549	13 549
Distribution de dividendes					(7 089)	(7 089)	(7 089)
Titres auto-détenus					(1 054)	(1 054)	(1 054)
Autres variations			58			58	58
Solde au 30 juin 2022	37 755	42 193	89	1 272	71 985	153 293	153 293

3.4 FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers d'euros)	Note	S1 2023	S1 2022
Flux d'exploitation			
Résultat net		(6 022)	13 549
Dotations aux amortissements et provisions		671	432
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placement	10	8 359	(10 504)
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés		60	-
Charges d'impôt	35	348	395
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	14	(1 065)	939
Marge brute d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt		2 352	4 810
Coût de l'endettement financier net	33	701	485
Impôts payés		(248)	526
Marge brute d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et après impôt		2 806	5 822
Variations du BFR		(4 371)	(2 954)
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles		(1 566)	2 868
Flux d'investissements			
Acquisition des immeubles de placement	10	(4 129)	(8 953)
Autres acquisitions d'immobilisations	12	(625)	(199)
Prix de cession des immeubles de placement		-	-
Augmentation des prêts et créances financières		(84)	13 667
Produits financiers reçus		-	-
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement		(4 838)	4 515
Flux de financement			
Variation de capital		-	-
Titres d'autocontrôle		(18)	3
Augmentation des emprunts bancaires	22	7 000	14 000
Variation des autres dettes financières	22	-	-
Remboursement des dettes locatives	22	241	(287)
Remboursements des emprunts	22	-	(8 000)
Variation des concours bancaires		460	(14)
Intérêts payés		(521)	(364)
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires		(4 527)	(7 089)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement		2 636	(1 752)
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie		(3 767)	5 631
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	18	10 279	8 845
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	18	6 511	14 476

3.5 NOTE ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

3.5.1 Présentation et contexte de l'élaboration des comptes semestriels consolidés résumés

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes semestriels consolidés résumés arrêtés au 30 juin 2023 du Groupe ont été arrêtés conformément aux normes comptables internationales en vigueur, telles qu'adoptées par l'Union européenne (ci-après les « **normes IFRS** »). Ces normes intègrent les normes comptables internationales (IAS/IFRS), les interprétations du comité d'interprétation des normes comptables internationales ou Standard Interpretations Committee (SIC) et du comité d'interprétation des normes ou International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) telles que publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) au 30 juin 2023 applicables à ce jour.

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adoptée par l'Union Européenne, relative à l'information financière intermédiaire. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Les comptes ont été soumis à l'examen du Comité d'audit du 26 juillet 2023, puis ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 27 juillet 2023.

3.5.2 Périmètre de consolidation

SOCIETES CONSOLIDEES	ADRESSE	ACTIVITE	30/06/2023			31/12/2022		
			% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SA PAREF		Investissement	Société mère	Société mère	I.G.	Société mère	Société mère	I.G.
SA PAREF GESTION		Gestion pour compte de tiers	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SAS PAREF INVESTMENT MANAGEMENT		Gestion pour compte de tiers	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SAS POLYBAIL		Investissement	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SARL PARMARCH	153 bd Haussmann 75008 PARIS	Marchand de biens	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SCI PARUS		Investissement	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SAS WEP WATFORD		Investissement	50%	50%	M.E.E.	50%	50%	M.E.E.
SARL DAX ADOUR		Investissement	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SPPICAV VIVAPIERRE		Investissement	27%	27%	M.E.E.	27%	27%	M.E.E.
SNC GENTILLY VERDUN		Investissement	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SCI PAREF TOUR FRANKLIN		Investissement	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
PIM GERMANY GmbH	Grobe Gallusstrabe 16-18, 60311 Frankfurt Am Main	Gestion pour compte de tiers	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
PIM ITALY S.R.L.	Via Dante, 7, 20123 Milano	Gestion pour compte de tiers	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
PAREF AG SUISSE	Bahnhofstrasse 61, 8001 Zurich	Gestion pour compte de tiers	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.

I.G: Intégration globale;

MEE: Mise en équivalence

3.5.3 Présentation générale du Groupe

La Société PAREF (l'abréviation de "Paris Realty Fund") a été constituée en 1997 sous la forme juridique de Société en Commandite par Actions (SCA) à capital variable, de droit français. A l'occasion de son introduction en bourse en 2005, PAREF a adopté la forme juridique de société anonyme à directoire et conseil de surveillance et en juillet 2017, société anonyme à conseil d'administration. PAREF a pour objet social la constitution et la gestion d'un patrimoine diversifié d'immeubles en France et en Europe, tant directement que par la voie de prise de participations

dans des sociétés existantes ou en création, ainsi que la gestion d'actifs pour compte de tiers via ses filiales PAREF Gestion et PAREF Investment Management. PAREF Gestion, société de gestion d'actifs pour compte de tiers agréée par l'AMF a obtenu en février 2008 l'agrément de société de gestion de portefeuille et en juillet 2014 l'agrément AIFM et s'occupe de gestion de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), d'organismes professionnels de placement collectif en immobilier (OPPCI), de sociétés foncières et immobilières ainsi que de gestion et transaction immobilière.

3.5.4 Commentaires généraux sur l'activité du Groupe

Depuis 1998, la Société PAREF, société mère du Groupe PAREF, a acquis des immeubles commerciaux et d'habitation soit en propre soit par le biais de ses filiales, et développe 2 secteurs d'activité principaux (note 3.5.9) :

- **Investissement direct :**

PAREF investit dans des immeubles à usage commercial (bureaux, locaux d'activité, etc.) en région parisienne ou en province, sélectionnés selon la durée des baux et la qualité des locataires. Ces investissements sont actuellement constitués de 7 actifs. PAREF a une stratégie de croissance de valeur de son patrimoine immobilier grâce à une gestion proactive : gestion du portefeuille existant, rotation du patrimoine, restructuration et investissements ciblés sur des actifs principalement situés à Paris et dans le Grand Paris.

- **Gestion pour compte de tiers :**

1) PAREF Gestion, société de gestion de PAREF agréée par l'Autorité des Marchés Financiers comme société de gestion de portefeuille gère 6 SCPI actives au 30 juin 2023, dont notamment Interpierre France (SCPI de bureaux et de logistique), Interpierre Europe Centrale (SCPI d'activité et de bureaux en Europe Centrale), Novapierre 1 (SCPI de commerces), Novapierre Résidentiel (SCPI résidentiel), Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2 (SCPI de commerces en Allemagne). Elle gère également un OPPCI (Vivapierre) qui est réservé à des investisseurs qualifiés.

2) PAREF Investment Management, société qui a pour vocation de développer les activités de gestion pour les investisseurs institutionnels et de gérer notamment par délégation les missions immobilières, financières et juridiques du groupe. Elle gère pour le compte d'investisseurs institutionnels hors groupe, au 30 juin 2023, 3 actifs de bureaux situés à Milan (Italie), Francfort (Allemagne) et Budapest (Hongrie).

Son siège social est situé au 153 Boulevard Haussmann, Paris 8ème.

Les actifs immobiliers détenus par le Groupe représentent, au 30 juin 2023, une surface de 74 191 m² restant stable par rapport à fin 2022. Les actifs gérés pour compte de tiers par PAREF Gestion représentent au 30 juin 2023 une valeur de 2 106 M€ en progression de 1,2 % par rapport à fin 2022 (2 082 M€).

Les revenus locatifs nets du 1^{er} semestre s'établissent à 4,2 M€ contre 3,2 M€ au 1^{er} semestre 2022, soit une hausse de 1,0 M€ ; les loyers locatifs bruts passent de 3,5 M€ à 4,4 M€, soit une hausse de 0,9 M€ ; les charges locatives et taxes non récupérées sont au 1^{er} semestre 2023 à - 0,1 M€ contre - 0,4 M€ sur la même période en 2022.

Les revenus nets sur commissions ont diminué de 0,6 M€, passant de 8,9 M€ à 8,3 M€ ; les commissions (incluant les commissions de gestion sur encours et les commissions de souscription) se sont élevées à 14,3 M€, en baisse par rapport au 1^{er} semestre 2022 (18,7 M€). Les commissions de souscription diminuent à 6,6 M€ (10,7 M€ au 1^{er} semestre 2022). Les commissions de gestion sur encours des SCPI, OPPCI et tiers gérés (et commissions diverses) ont diminué à 7,7 M€ contre 8,0 M€ au 1^{er} semestre 2022. Enfin les rémunérations d'intermédiaires (incluant des honoraires de partenaires et rétro-commission de souscription) ont diminué passant de - 9,8 M€ à - 5,9 M€.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à - 8,4 M€. Le résultat opérationnel après ajustement des valeurs est de - 6,0 M€ (contre 13,6 M€ au 1^{er} semestre 2022).

Le coût de l'endettement financier, hors variation de juste valeur des instruments financiers, reste stable à 0,7 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2022 (0,5 M€). Le résultat net avant impôts comprend principalement la quote-part des sociétés mises en équivalence qui ressort en hausse à 1,1 M€ au 1^{er} semestre 2023 contre - 0,9 M€ au 1^{er} semestre 2022. Ce résultat de sociétés mises en équivalence principalement composé par : Vivapierre pour + 1 073 K€ (contre + 622 K€ pour la même période en 2022) et Wep Watford, qui détenait l'actif « le Gaïa » à Nanterre vendu en mars 2022, pour - 0,01 M€ (contre - 1,56 M€ au 1^{er} semestre 2022). Le résultat net avant impôt est en baisse de 19,6 M€, à - 5,7 M€ sur le 1^{er} semestre 2023 contre + 13,9 M€ sur la même période en 2022. La capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt s'élève à 2,4 M€ contre 4,8 M€ au 1^{er} semestre 2022. Le résultat net part du groupe ressort à - 6,0 M€ au 1^{er} semestre 2023 (13,5 M€ au 1^{er} semestre 2022), représentant un résultat net par action dilué de - 3,99 €/action.

3.5.5 Faits marquants de la période

Activité immobilière

- **Modernisation de l'actif Paris Léon Frot**

La restructuration de l'actif Léon Frot est lancée suite à l'obtention et la purge du permis de construire en 2022, avec la première phase de démolition début 2023.

- **Hausse de la maturité moyenne des baux**

Une maturité moyenne des baux en hausse, à 5,1 ans au 30 juin 2023 contre 4,2 ans au 31 décembre 2022 suite la prise d'effet du bail signé sur l'actif The Go situé à Levallois-Perret.

Activité de PAREF GESTION

- Le Groupe a perçu au cours du 1^{er} semestre 2023 un montant total de 66 M€ de souscriptions brutes, en baisse de 39 % par rapport à la même période en 2022 (110 M€ au 1^{er} semestre 2022);
- Le Groupe a réalisé plus de 31 M€ d'acquisitions au cours du 1^{er} semestre 2023, notamment dans 3 SCPI fonds: Interpierre France (21 M€), Interpierre Europe Centrale (8 M€) et Novapierre Résidentiel (2,4 M€); et
- Le montant total de la cession réalisée du 1^{er} semestre 2023 s'élève à 6 M€: Novapierre 1 (3 M€), Cifocoma et Cifocoma 2 (2 M€) et Novapierre Résidentiel (1 M€).

Activité de PAREF INVESTMENT MANAGEMENT

- Le projet de restructuration de l'immeuble The Medelan situé dans le centre-ville historique de Milan, géré par la filiale italienne, a connu de très importants progrès en

matière d'activité locative courant du 1^{er} semestre 2023 : 100% des surfaces de bureaux et 95% des surfaces commerciales désormais louées ou sous offres fermes.

3.5.6 Principales règles et méthodes comptables

Les Comptes semestriels consolidés résumés de PAREF et de ses filiales ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adoptée par l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et applicables au 1^{er} janvier 2023 :

- Amendements à la norme IAS 1 et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables ;

- Amendements à la norme IAS 8 : Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à la norme IFRS 17 : Contrats d'assurance.

Aucun autre changement de règle méthode comptable n'a été réalisé par rapport à celles utilisées pour les états financiers au 31 décembre 2022.

3.5.7 Gestion des risques financiers

Les chapitres 3.5.7 et 7.2.1 du Document d'Enregistrement Universel 2022 de PAREF contiennent une description détaillée des facteurs de risque auxquels le Groupe est exposé. Il n'est pas anticipé de risques ou incertitudes autres que ceux présentés dans le Document d'Enregistrement Universel 2022 ou dans ce document.

Dans le cadre de ses activités, le Groupe s'expose aux risques suivants :

Risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagement de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Risque de change

Le Groupe exerçant ses activités dans la zone "euro" et en suisse avec sa filiale de PAREF Suisse AG, il est peu exposé au risque de change.

Risque de crédit

Le Groupe est exposé au risque de contrepartie compte tenu d'une certaine concentration au niveau de ses clients locataires. Des politiques sont mises en place pour s'assurer que les contrats de location sont conclus avec des clients dont l'historique de solvabilité est adapté.

Au 30 juin 2023, les créances douteuses ou litigieuses (nettes de dépôt de garantie) représentent 0,71 M€ (contre 0,68 M€ au 31 décembre 2022) et le risque correspondant a été provisionné à hauteur de 100%. Le net (dotations & reprises sur provisions + créances irrécouvrables) représente une perte de 42 K€ (contre un gain de 2 K€ au 1^{er} semestre 2022). Les transactions en espèces sont limitées aux institutions financières dont la qualité du crédit est élevée.

Le Groupe dispose de politiques qui limitent l'importance du risque de crédit relative à un locataire ou à une institution financière, quelle qu'elle soit.

Risque de liquidité

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières, une capacité à lever des fonds grâce à un montant adapté de lignes de crédit et une capacité à dénouer des positions de marché et à rembourser des échéances bancaires.

Risque climatique

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique et liés aux risques physiques encourus par les actifs sont limités à moyen terme et long terme. Ils font l'objet d'un travail d'évaluation spécifique et plus approfondi pour quantifier leurs impacts à long terme.

PAREF est conscient que le changement climatique présente des risques et des opportunités qui peuvent potentiellement impacter la résilience des actifs. Le Groupe lance un appel d'offres aux analyses des risques et opportunités climatiques dans les deux aspects principaux :

- Identification des risques physiques liés au changement climatique pour une démarche d'adaptation au changement climatique avec utilisation de l'outil Bat Adapt ;
- Identification des risques de transition liés à l'analyse de la trajectoire du portefeuille et du coût prospectif du carbone sur notre activité, de leurs conséquences sur notre business et de leur transformation en opportunité.

Cependant, pour s'adapter au changement climatique, nous incluons des actions d'adaptation dès la conception des projets de rénovation.

Risque de flux de trésorerie et juste valeur sur taux d'intérêt

Le Groupe n'a pas d'actif financier, hors instruments de couverture, soumis à un risque de variation de taux d'intérêts. Les emprunts du Groupe sont contractés à taux fixe ou à taux variable. Lorsqu'ils sont contractés à taux variable, ils font l'objet, le plus souvent de swap de taux, soit au travers d'une clause intégrée dans le contrat d'emprunt soit au travers d'un contrat séparé de garantie de taux d'intérêt. Au 30 juin 2023, la totalité des encours de crédit est à taux variable swapé.

Dans le cadre de la réforme des taux de référence, les produits dérivés souscrits pour l'objet de couverture de taux d'intérêt n'ont pas encore transité vers les nouveaux taux de référence. Les détails sont indiqués ci-dessous :

Nom de produit dérivé	Notionnel (en K€)	Taux de référence	Valeur comptable au 30 juin 2023 (en K€)
SWAP	70 000	Euribor 3-mois	1 616

3.5.8 Recours à des estimations

Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

Pour l'évaluation des immeubles de placement à chaque date de clôture des comptes, le Groupe fait appel à un expert immobilier externe, qualifié en matière d'évaluation. La préparation des états financiers consolidés requiert de la part de la Direction et de cet expert l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter certains éléments d'actif et de passif et les montants des produits et des charges qui figurent dans ces états financiers et les notes qui les accompagnent. Le Groupe et l'expert sont amenés à revoir les estimations et appréciations de manière constante sur la base de l'expérience passée et d'autres facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. En fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions économiques différentes, les montants qui figureront dans les futurs états financiers pourraient différer de ces estimations actuelles.

En temps normal, le meilleur indicateur de la juste valeur est représenté par les prix actuels sur un marché actif pour des locations et autres contrats similaires. Lorsque ces informations ne sont pas disponibles, l'expert immobilier détermine ce montant au sein d'une fourchette d'estimations raisonnables de la juste valeur. Pour prendre sa décision, l'expert tient compte d'éléments provenant de différentes sources, tels que :

- les prix actuels sur un marché actif de biens immobiliers différents par leur nature, leur état ou leur localisation (ou faisant l'objet de contrats de location ou autres contrats) corrigés pour refléter ces différences ;
- les prix récents sur des marchés moins actifs, corrigés pour refléter tout changement des conditions économiques intervenu depuis la date des transactions effectuées aux prix en question ;
- les projections actualisées des flux de trésorerie sur la base d'estimations fiables des flux de trésorerie futurs s'appuyant sur les termes de contrats de location et autres contrats

existants et (dans la mesure du possible) sur des indications externes telles que les loyers actuels demandés sur le marché pour des biens similaires dont la localisation et l'état sont comparables, en appliquant des taux d'actualisation qui reflètent les estimations par le marché actuel de l'incertitude quant au montant et à la date des flux de trésorerie.

Si les informations sur les prix actuels ou récents ne sont pas disponibles, la juste valeur des immeubles de placement est calculée en fonction des techniques de valorisation des flux de trésorerie actualisés. Les hypothèses d'actualisation sont basées sur les conditions de marché existantes à la date de clôture. Le taux d'actualisation est déterminé par l'expert indépendant sur la base du coût du capital et d'une prime de risque variable selon la qualité des actifs.

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : la réception des loyers ; les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme ; le régime fiscal du bailleur ; les périodes de vacance ; le taux d'occupation projeté de l'immeuble ; les besoins en matière d'entretien ; et les taux d'actualisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles du Groupe et à celles publiées par le marché.

Les immeubles de placement ont fait l'objet d'une évaluation réalisée par des experts immobiliers indépendants. Dans le rapport au 30 juin 2023, il est précisé que l'incertitude économique et financière notamment liée à la hausse de l'inflation, des coûts de financement et au conflit ukrainien sont sources d'incertitudes, affectant les marchés immobiliers de l'investissement.

Les fourchettes de taux d'actualisation et de capitalisation retenues par l'expert sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Ventilation du patrimoine global par typologie d'actif au 30 juin 2023 :

	Surface	Valorisation (k€ HD/HT)	Revenus (k€)	Rendement brut	Taux d'actualisation		Taux de capitalisation		Ventilation / valeur
					Min.	Max.	Min.	Max.	
Bureaux	20 315 m ²	135 400	7 537	5,57%	4,25%	5,75%	4,23%	5,76%	71,77%
Mixte bureaux/activités	22 466 m ²	13 000	1 275	9,81%	7,50%	8,75%	7,00%	8,50%	6,89%
Divers (médical, bien-être etc..)	31 410 m ²	26 800	1 661	6,20%	8,30%		6,10%		14,20%
Total	74 191 m²	175 200	10 474	5,98%					92,86%
SCPI / OPCI non consolidées		13 468	196	1,46%					7,14%
Total	74 191 m²	188 668							100,00%

Ventilation du patrimoine global par typologie d'actif au 31 décembre 2022 :

	Surface	Valorisation (k€ HD/HT)	Revenus (k€)	Rendement brut	Taux d'actualisation		Taux de capitalisation		Ventilation / valeur
					Min.	Max.	Min.	Max.	
Bureaux	20 315 m ²	139 100	7 537	5,42%	4,25%	5,75%	4,23%	5,76%	72,46%
Mixte bureaux/activités	22 466 m ²	13 730	1 275	9,29%	7,50%	8,75%	7,00%	8,50%	7,15%
Divers (médical, bien-être etc..)	31 410 m ²	26 600	1 661	6,25%	8,30%		6,10%		13,86%
Total incluant Gaïa	74 191 m²	179 430	10 474	5,84%					93,47%
SCPI / OPCI non consolidées		12 540	196	1,57%					6,53%
Total	74 191 m²	191 970							100,00%

Valorisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués conformément à la norme IFRS 13. Compte tenu de l'utilisation de données observables sur un marché, la valorisation relève du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS13.

3.5.9 Information sectorielle

Les secteurs opérationnels au 30 juin 2023 se présentent comme suit :

En milliers d'euros	Investissements directs	Gestion pour compte de tiers	Total au S1 2023
Chiffre d'affaires ⁽¹⁾	6 615	14 255	20 870
Coût de revient direct du chiffre d'affaires ⁽²⁾	(2 397)	(5 918)	(8 315)
MARGE BRUTE	4 218	8 337	12 555
Autres produits	1	-	1
Frais généraux	(1 957)	(7 570)	(9 527)
Autres charges	(270)	(402)	(671)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	1 992	366	2 357
Résultat financier	(666)	(10)	(676)
Résultat courant des sociétés mises en équivalence	421	-	421
Impôt	(47)	(302)	(348)
RESULTAT NET RECURRENT EPRA ⁽³⁾	1 699	54	1 753
Variation de juste valeur des immeubles de placement et plus-values	(8 359)	-	(8 359)
Variation de juste valeur des immeubles de placements et plus-values des sociétés mises en équivalence	644	-	644
Autres produits et charges non récurrents	(60)	-	(60)
Intérêts minoritaires	-	-	-
RESULTAT NET	(6 075)	54	(6 022)
Total actif bilanciel par secteur	212 316	9 520	221 836
Total dettes par secteur	76 351	12 366	88 717

(1) Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 20 870 K€ au 1er semestre 2023 contre 24 065 K€ au 1er semestre 2022 comprenant :

- pour les investissements directs : les loyers bruts y compris charges refacturées ;
- pour la gestion pour comptes de tiers : les commissions de gestion et de souscription.

(2) Le coût de revient direct du chiffre d'affaires est constitué

- pour les investissements directs : des charges immobilières et taxes (taxes foncières etc...) refacturables ou non ;
- pour la gestion pour comptes de tiers : des rétrocessions aux apporteurs d'affaires

(3) Réconciliation de Résultat net récurrent EPRA avec Résultat net consolidé part du Groupe (en milliers d'euros).

Les secteurs opérationnels au 30 juin 2022 se présentent comme suit :

En milliers d'euros	Investissements directs	Gestion pour compte de tiers	Total au S1 2022
Chiffre d'affaires ⁽¹⁾	5 350	18 716	24 065
Coût de revient direct du chiffre d'affaires ⁽²⁾	(2 191)	(9 801)	(11 992)
MARGE BRUTE	3 158	8 915	12 073
Autres produits	-	-	-
Frais généraux	(996)	(7 567)	(8 563)
Autres charges	(224)	(209)	(432)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	1 939	1 139	3 078
Résultat financier	1 352	(53)	1 300
Résultat courant des sociétés mises en équivalence	(1 034)	-	(1 034)
Impôt	(11)	(383)	(395)
RESULTAT NET RECURRENT EPRA ⁽³⁾	2 246	703	2 949
Variation de juste valeur des immeubles de placement et plus-values	10 504	-	10 504
Variation de juste valeur des immeubles de placements et plus-values des sociétés mises en équivalence	95	-	95
Autres produits et charges non récurrents	-	-	-
Intérêts minoritaires	-	-	-
RESULTAT NET	12 845	703	13 549
Total actif bilanciel par secteur	226 571	11 069	237 640
Total dettes par secteur	71 504	12 843	84 347

(1) Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 20 870 K€ au 1er semestre 2023 contre 24 065 K€ au 1er semestre 2022 comprenant :

- pour les investissements directs : les loyers bruts y compris charges refacturées
- pour la gestion pour comptes de tiers : les commissions de gestion et de souscription.

(2) Le coût de revient direct du chiffre d'affaires est constitué

- pour les investissements directs : des charges immobilières et taxes (taxes foncières etc...) refacturables ou non ;
- pour la gestion pour comptes de tiers : des rétrocessions aux apporteurs d'affaires

(3) Réconciliation de Résultat net récurrent EPRA avec Résultat net consolidé part du Groupe (en milliers d'euros).

En milliers d'euros	S1 2022	S1 2023	Evolution en %
RESULTAT NET CONSOLIDE PART DU GROUPE	13 549	(6 022)	n.a.
Ajustements			
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placements et des autres actifs	(10 504)	8 359	n.a.
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-	-	
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers	-	-	
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	-	-	
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition/Ecart d'acquisition négatif	-	-	
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	-	60	n.a.
(viii) Impôts différés résultant des ajustements	-	-	
(ix) Ajustement (i) à (viii) sur les sociétés détenues en partenariat	(286) ²⁶	(644)	125%
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
RESULTAT NET RECURRENT EPRA	2 759	1 753	-36%
Nombre moyen d'actions	1 509 152	1 508 675	
RESULTAT NET RECURRENT PAR ACTION EPRA	1,83 €	1,16 €	-36%

²⁶ Chiffre corrigé vs. Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2022 (-95 k€), qui ne prenait pas en compte l'ajustement du résultat non récurrent lié à la cession de l'actif Le Gaia, détenu par la société Wep Watford

3.5.10 Immeubles de placement

La variation de la valeur nette comptable des immeubles de placement se présente comme suit :

Mouvements en 2022 & 1 ^{er} semestre 2023	Immeubles de placement
Au 1^{er} janvier 2022	165 420
Acquisitions hors frais	-
Travaux effectués	18 802
Transfert d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente	-
Transfert d'actifs détenus en vue de la vente en immeubles de placement	(2 780)
Cessions	-
Variation de la juste valeur	(2 011)
Au 1^{er} janvier 2023	179 430
Acquisitions hors frais	-
Travaux effectués	3 213
Cessions	-
Variation de la juste valeur	(8 359)
Autres mouvements *	916
Au 30 juin 2023	175 200

* Les autres mouvements correspondent aux linéarisations des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement.

Au 30 juin 2023, seul l'immeuble situé à Levallois-Perret fait l'objet d'hypothèque garantissant les emprunts bancaires contractés auprès des établissements de crédit (cf. note 3.5.23 et 3.5.40).

3.5.11 Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	BRUT	AMORTISSEMENT	NET
Au 1^{er} janvier 2022	7 257	6 375	882
Acquisitions / charge de l'exercice	184	183	1
<i>Logiciels</i>	184	183	1
Cessions	-	-	-
Variation de la juste valeur	-	-	-
Au 1^{er} janvier 2023	7 441	6 558	883
Acquisitions / charge de l'exercice	36	210	(173)
<i>Logiciels</i>	36	210	(173)
Cessions	-	-	-
Variation de la juste valeur	-	-	-
Au 30 juin 2023	7 478	6 768	710

Il s'agit dans cette rubrique de logiciels et de la valorisation des mandats de gestion.

3.5.12 Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	BRUT	AMORTISSEMENT	NET
Au 1^{er} janvier 2023	3 456	2 473	983
Droit d'utilisation (IFRS 16)	572	289	283
Acquisitions / charge de l'exercice	16	36	(20)
<i>Installations générales</i>	-	15	(15)
<i>Matériel de bureau</i>	16	19	(2)
<i>Mobilier</i>	-	2	(2)
Cessions	(231)	(231)	-
Au 30 juin 2023	3 814	2 567	1 247

3.5.13 Immobilisations financières

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Autres immobilisations financières	198	125
Prêts	156	149
Autres titres immobilisés	-	-
Total des immobilisations financières	354	275

3.5.14 Titres mis en équivalence

Au 30 juin 2023, PAREF détient 27,24% de la SPICAV Vivapierre, 50% de la SAS Wep Watford.

Les états financiers résumés de ces deux sociétés, établis en normes IFRS, se présentent ainsi :

En milliers d'euros	% d'intérêt au 30/06/2023	31/12/2022	Variation du capital / Variation de % d'intérêt	Quote-part de résultat mis en équivalence	Dividendes versés et autres variations	30/06/2023
Vivapierre	27,24%	13 390	(106)	1 073	-	14 358
Wep Watford	50,00%	223	-	(9)	-	214
Total titres mis en équivalence		13 613	(106)	1 065	-	14 572

Vivapierre

Vivapierre est une SPICAV possédant 5 filiales qui détiennent en propre cinq villages de vacances et un par le biais d'un contrat de crédit-bail immobilier. Ces derniers sont loués à un locataire unique.

PAREF détient 27,24% de Vivapierre, six autres actionnaires détenant entre 0,1% et 41,42% du capital. Avec, plus de 20% du capital de Vivapierre, PAREF exerce une influence notable sur la société Vivapierre justifiant sa mise en équivalence.

Par ailleurs, il n'y a pas, pour Vivapierre, d'impôt compte tenu du régime fiscal des OPCV.

En milliers d'euros	30/06/2023		31/12/2022	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Bilan				
Total de l'actif	96 287	26 229	92 251	25 129
- dont immeubles de placement	85 750	23 358	82 575	22 493
- dont autres actifs*	10 537	2 870	9 676	2 636
Dettes bancaires (long terme)	32 588	8 877	38 777	10 563
Dettes bancaires (court terme)	10 990	2 994	4 317	1 176
Capitaux propres	52 708	14 358	49 156	13 390

*Augmentation principale due aux instruments financiers

En milliers d'euros	S1 2023		S1 2022	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Compte de résultat				
Revenus locatifs	2 941	801	2 918	795
Résultat brut d'exploitation	2 161	589	2 489	678
Variation des justes valeurs	2 364	644	350	95
Coût de l'endettement financier net	(586)	(160)	(556)	(151)
Autres produits et charges financiers	1	-	-	-
Résultat net	3 941	1 073	2 283	622
Dividende versé au cours de l'année	-	-	-	-

Wep Watford

L'immeuble de bureaux à Nanterre détenu par Wep Watford a été cédé le 28 mars 2022.

L'impôt différé généré par les déficits fiscaux de Wep Watford n'est comptabilisé qu'à hauteur des impôts différés passifs.

L'analyse des différents éléments de contrôle de Wep Watford conduit à considérer cette société comme contrôlée conjointement (PAREF et Ga Promotion possèdent chacune 50%). Wep Watford est donc mise en équivalence dans les comptes consolidés de PAREF.

En milliers d'euros	30/06/2023		31/12/2022	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Bilan				
Total de l'actif	501	251	594	297
- dont immeubles de placement	-	-	-	-
- dont autres actifs	501	251	594	297
Dettes bancaires	-	-	-	-
Autres dettes (court terme)	74	37	149	75
Capitaux propres	428	214	445	223

En milliers d'euros	S1 2023		S1 2022	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Compte de résultat				
Revenus locatifs	-	-	(1 911)	(956)
Résultat brut d'exploitation	(9)	(5)	(2 631)	(1 316)
Résultat de cession des immeubles	-	-	607	304
Variation des justes valeurs	-	-	-	-
Coût de l'endettement financier net	-	-	(78)	(39)
Charges d'impôts	(8)	(4)	(1 017)	(508)
Résultat net	(17)	(9)	(3 119)	(1 560)
Dividende versé au cours de l'année	-	-	-	-

3.5.15 Actifs financiers

En milliers d'euros	
Au 1^{er} janvier 2022	1 126
Acquisitions	-
Ajustement de la juste valeur (réserves)	12
Cessions	(40)
Au 1^{er} janvier 2023	1 099
Acquisitions	-
Ajustement de la juste valeur (réserves)	17
Cessions	(11)
Au 30 juin 2023	1 105

Les actifs financiers incluent des parts de SCPI, qui ne sont pas consolidées.

3.5.16 Clients et autres débiteurs

Les créances clients et comptes rattachés se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2023					31/12/2022
	Total	< 30 jours	> 30 jours et < 60 jours	> 60 jours et < 90 jours	> 90 jours	
Créances clients	12 228	8 383	1 488	546	1 811	10 479
Dépréciation des créances clients	(557)	-	-	-	(557)	(515)
Créances fiscales et sociales	4 888	4 888	-	-	-	5 685
Autres débiteurs	1 059	1 059	-	-	-	1 064
Créances clients et comptes rattachés	17 618	14 330	1 488	546	1 254	16 713
Autres créances et comptes de régularisation	2 903	2 903	-	-	-	2 568

Les créances clients échues depuis plus de 90 jours représentent principalement des commissions à recevoir par PAREF Gestion de la part d'une SCPI dont elle assure la gestion et il existe des dépôts de garantie permettant de couvrir le risque résiduel des créances non dépréciées.

3.5.17 Instruments dérivés

Les instruments dérivés sont composés de contrats d'échange de conditions de taux d'intérêts (« swaps de taux »). Les swaps de taux ont été mis en place dans le but d'échanger le taux variable des emprunts sous-jacents avec un taux fixe. Ces contrats arrivent à échéance au terme des contrats d'emprunts.

Le Groupe a mis en place en 2019 dans le cadre de son refinancement deux swaps de taux dont un sur le montant tiré à la mise en place, soit 30 M€, et un second de 40 M€, les deux sur la maturité de l'emprunt. L'efficacité de ces swaps permet d'adopter la comptabilité de couverture.

La variation de juste valeur sur cet instrument de couverture non parfaite sur le premier semestre 2023 est de - 60 K€ et est enregistré dans un compte de résultat au poste "Variation de valeur des instruments financiers".

La valeur à l'actif des instruments dérivés au 30 juin 2023 est de 1 616 K€ en couverture parfaite et non parfaite et représente la juste valeur des deux swaps de taux.

La variation de valeur de marché de ces instruments faisant l'objet de la comptabilité de couverture est affectée à un poste de réserves pour 1 320 K€ au titre du 1^{er} semestre 2023.

3.5.18 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Comptes à terme	3 010	-
Disponibilité	3 501	10 279
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	6 511	10 279

3.5.19 Actifs non courants détenus en vue de la vente

La variation des actifs non courants détenus en vue de la vente se présentent ainsi au 30 juin 2023 :

En milliers d'euros	
Au 1^{er} janvier 2022	-
Transfert d'actifs non courant détenus en vue de la vente en immeubles de placement	-
Transfert d'immeubles de placement en actifs non courants détenus en vue de la vente	2 780
Cession d'immeubles non courants détenus en vue de la vente	(2 780)
Variation de la juste valeur	-
Au 1^{er} janvier 2023	-
Transfert d'actifs non courant détenus en vue de la vente en immeubles de placement	-
Transfert d'immeubles de placement en actifs non courants détenus en vue de la vente	-
Cession d'immeubles non courants détenus en vue de la vente	-
Variation de la juste valeur	-
Au 30 juin 2023	-

3.5.20 Capital social

Au 30 juin 2023, le capital social du Groupe est composé de 1 510 195 actions, d'une valeur nominale de 25 euros. Ce capital est entièrement libéré.

Le Groupe détient 1 635 actions propres au 30 juin 2023 qui sont éliminées des fonds propres en consolidation. Les actions détenues dans le cadre du programme de rachat se classent comme suit : 510 en couverture des plans de stock-options et 1 125 au titre du contrat de liquidité.

3.5.21 Répartition du capital de PAREF au 30 juin 2023

Les chiffres indiqués dans le tableau ci-dessous sont basés sur des déclarations de seuil reçues par PAREF.

Noms	Situation au 30 juin 2023				Situation au 31 décembre 2022			
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Groupe Fosun	904 108	59,87%	904 108	59,93%	904 108	59,87%	904 108	59,92%
Anjou Saint Honoré SAS	267 457	17,71%	267 457	17,73%	267 457	17,71%	267 457	17,73%
Société Civile financière Chatel	79 350	5,25%	79 350	5,26%	79 350	5,25%	79 350	5,26%
Degroff Petercam Asset Management	33 739	2,23%	33 739	2,24%	33 739	2,23%	33 739	2,24%
Autodétention	1 635	0,11%	-	-	1 334	0,09%	-	-
Flottant	223 906	14,83%	223 906	14,84%	224 207	14,85%	224 207	14,86%
Total général	1 510 195	100,00%	1 508 560	100,00%	1 510 195	100,00%	1 508 861	100,00%

3.5.22 Dettes financières

En milliers d'euros	Emprunts bancaires	Autres dettes locatives	Frais d'emprunt	Dettes financières hors CBC	Concours bancaires courants	Total dettes financières
Solde au 31 décembre 2022	60 165	830	(321)	60 674	-	60 674
Variations "Cash"						
Augmentation	7 000	572	-	7 572	460	8 033
Diminution	-	(331)	-	(331)	-	(331)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-
Sous-total variation "cash"	67 165	1 071	(321)	67 915	460	68 375
Variations "non cash"						
Augmentation	224	-	-	224	-	224
Diminution	(165)	-	122	(43)	-	(43)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-
Sous-total variation "non cash"	59	-	122	181	-	181
Solde au 30 juin 2023	67 224	1 071	(199)	68 096	460	68 556

On retrouve dans la variation "non cash" les intérêts courus et les frais d'emprunt.

En milliers d'euros	31/12/2022	Variation	30/06/2023
Dettes financières - Non courant			
Emprunts bancaires	60 000	(60 000)	-
Retraitement des frais d'émission d'emprunt	(76)	76	-
Dettes locatives (location)	263	176	439
Sous total	60 186	(59 747)	439
Dettes financières - Courant			
Emprunts bancaires	165	67 519	67 684
Retraitement des frais d'émission d'emprunt	(245)	46	(199)
Dettes locatives (location)	567	65	632
Sous total	487	67 629	68 116
Total	60 674	7 882	68 556

Au 30 juin 2023, le montant nominal des emprunts bancaires s'élevait à 67 M€, avec la date d'échéance finale au 21 février 2024. La totalité des emprunts est couverte par des instruments de couverture (SWAP).

Le taux moyen de frais financiers sur les dettes tirées du groupe s'est élevé au cours du 1^{er} semestre 2023 à 1,87 % contre 1,60 % au 31 décembre 2022.

La maturité moyenne résiduelle de la dette s'établit à 0,6 an au 30 juin 2023, contre 1,1 ans fin 2022.

Le montant des frais sur emprunts restant à étaler sur la durée de vie des emprunts est de 199 K€ au 30 juin 2023.

La Société est en discussion avancée pour un refinancement de sa dette, avec l'intégration d'indicateurs ESG. Si le montant du refinancement n'est pas équivalent à l'engagement du crédit actuel (100 M€), les covenants bancaires et la durée seront similaires à ceux du financement actuel. Les partenaires bancaires ont confirmé leur volonté de participer à ce refinancement pour accompagner le développement du Groupe. La direction est confiante quant à la finalisation de l'opération au cours du 2nd semestre 2023.

En milliers d'euros	Frais au 31 décembre 2022	Nouvel emprunt	Amort 30 juin 2023	Frais au 30 juin 2023	Court terme	de 1 à 2 ans	de 2 à 5 ans	> 5 ans
PAREF	321	-	122	199	199	-	-	-
Total frais d'emprunts	321	-	122	199	199	-	-	-

Les échéances des dettes financières à long terme se ventilent de la façon suivante :

En milliers d'euros	Total des dettes financières		dont droits d'utilisation	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
De 1 à 2 ans	114	60 186	114	263
De 2 à 5 ans	325	-	325	-
Plus de 5 ans	-	-	-	-
Total emprunts à long terme	439	60 186	439	263

Covenants sur les emprunts

Suite au refinancement du Groupe réalisé au S1 2019, le Groupe est soumis à des conditions d'exigibilité financières (« covenants financiers ») dont principalement :

- Un ratio d'endettement consolidé (« LTV ») défini comme le montant de la dette nette consolidée rapporté à la valeur des actifs détenus. Le ratio maximum est de 50% ;
- Un ratio de couverture des intérêts (« ICR ») défini comme le rapport de l'EBITDA sur les frais financiers du compte de résultat consolidé. Ce ratio doit être supérieur ou égal à 2,5x ;
- Un ratio de dette financière sécurisée « DFS » défini comme le montant des financements garantis par des hypothèques ou

des nantissements, comparé à celui des investissements immobiliers financés. Ce ratio devra être inférieur à 30% entre la date de signature et le premier anniversaire de la date de signature et inférieur à 25% entre le premier anniversaire de la signature et la date d'échéance finale applicable ;

- La valeur du patrimoine consolidé doit maintenir à tout moment pendant la durée du crédit bancaire une valeur supérieure ou égale à 125 M€.

Avec un ratio LTV de 27%, un ICR de 4,4x, un DFS de 13% et une valeur du patrimoine supérieur à 125 M€, le Groupe respecte ces ratios au 30 juin 2023.

3.5.23 Impôts différés

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés dès lors que le Groupe a un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôts exigibles et quand les impôts sont prélevés par la même autorité fiscale.

Les dividendes reçus de l'OPPCI Vivapierre relèvent du secteur SIIC (non taxable à l'IS) alors que les plus-values réalisées sur la vente de ces titres relèvent du secteur taxable. La

détention des titres de cette société qui est mise en équivalence est durable. Compte tenu du profil d'investissement de l'OPPCI, de son statut et de son mode de financement (crédit-bail), il est probable que les profits courants ou exceptionnels qui seront réalisés sur cette participation soient distribués sous forme de dividendes non taxables. De ce fait, PAREF ne calcule plus d'impôts différés sur la mise à la juste valeur de cette participation.

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Impôts différés actifs	-	-
Impôts différés passifs	44	25
Impôts différés passif nets	44	25
dont Autres retraitements		
" Actifs financiers disponibles à la vente	44	41
" Actions destinées au personnel	-	(16)
Total	44	25

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Solde année précédente	25	10
Variations enregistrées en capitaux propres	-	-
Variations enregistrées en résultat (note 36)	19	15
Total	44	25

3.5.24 Provisions

Les provisions s'élèvent à 409 K€ au 30 juin 2023 contre 496 K€ au 31 décembre 2022, selon détail ci-dessous :

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Provision créances litigieuses	-	-
Provision pour charges	-	-
Provisions pour engagements de retraite	138	81
Provision pour litige salarial	271	415
Total	409	496

3.5.25 Fournisseurs et comptes rattachés

La variation des dettes dues aux fournisseurs du Groupe est principalement liée à celle des commissions d'apporteurs, pour des souscriptions des SCPI gérées par PAREF Gestion. A cela, s'ajoutent les honoraires à payer par PAREF Gestion à Principal dans le cadre du partenariat relatif à Novapierre

Allemagne et Novapierre Allemagne 2. La ventilation des comptes fournisseurs entre les commissions d'apporteurs, les honoraires à payer et les autres dettes fournisseurs figure dans le tableau suivant :

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Commissions d'apporteurs - factures non parvenues	2 420	2 913
Honoraires - factures non parvenues	1 718	2 384
Autres factures non parvenues	4 190	4 567
Autres fournisseurs	758	625
Total	9 085	10 489

3.5.26 Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Personnel et comptes rattachés	2 291	2 430
Organismes sociaux	1 541	2 055
Impôt courant	276	422
Taxes	3 484	3 885
Total	7 592	8 793

La ligne « Personnel et comptes rattachés » comprend principalement des provisions de charges à payer au 30 juin 2023.

La ligne « Taxes » inclut notamment la TVA collectée de PAREF et de ses filiales pour 3 319 K€.

PAREF ayant opté pour le régime SIIC en avril 2006, seules les activités non-SIIC du Groupe sont soumises à l'impôt sur les bénéfices.

3.5.27 Régime SIIC

PAREF a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« SIIC ») visé à l'article 208 C du Code général des impôts (« CGI ») début 2006. Les sociétés qui remplissent les conditions prévues bénéficient, sur option, d'une exonération d'impôt sur les sociétés (i) sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et (ii) sur les plus-values sur la cession d'immeubles ou de titres de sociétés immobilières.

Modalités et conséquences de l'option

L'option est irrévocable. Le changement de régime fiscal qui en résulte entraîne les conséquences d'une cessation d'entreprise : taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés.

Obligations de distribution

Le régime subordonne le bénéfice de l'exonération au respect des trois conditions de distribution suivantes :

- les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués à hauteur de 95 %

avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 du code général des impôts (CGI) ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribués à hauteur de 70 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ; L'article 45 de la loi n°2018-137 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 prévoit que les SIIC doivent désormais distribuer leurs bénéfices exonérés provenant de cessions d'immeubles à hauteur de 70%.
- les dividendes reçus des filiales ayant opté, doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

3.5.28 Autres dettes et comptes de régularisation

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Produits constatés d'avance et autres dettes	888	1 129
Dépôts et cautionnements reçus	2 144	2 124
• Dont < 1 an courant	122	120
• Dont > 1 an non-courant	2 022	2 004
Total	3 032	3 253

3.5.29 Chiffre d'affaires net

Le chiffre d'affaires net est constitué des loyers bruts déduction faite des charges et taxes locatives non récupérées ainsi que des commissions de gestion et de souscriptions brutes, selon détail ci-dessous.

Chiffre d'affaires brut

En milliers d'euros	S1 2023	S1 2022
Revenus locatifs bruts ^{(1) (2)}	4 366	3 526
Charges locatives refacturées ^{(1) (2)}	2 249	1 824
Autres produits	1	-
Commissions ^{(1) (2)}	14 255	18 716
• Dont de gestion	7 694	8 019
• Dont de souscription	6 561	10 696
Total	20 871	24 065

⁽¹⁾ Revenus reconnus selon IFRS 16 (loyers, refacturation TF & assurances) s'élèvent à 5,8 M€.

⁽²⁾ Revenus reconnus selon IFRS 15 (Commissions, refacturation charges hors TF & assurances) s'élèvent à 15,0 M€.

La majorité des baux commerciaux sont conclus pour une durée de 9 ans avec faculté pour le locataire de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales. Certains d'entre eux sont conclus avec une période ferme de 6 à 9 ans, voire 12 ans. Aucun bail est concerné par des loyers variables à l'exception d'un bail dans Vivapierre.

Les commissions de l'activité gestion pour le compte de tiers s'élèvent à 14 255 K€ contre 18 716 K€ au S1 2022.

Charges locatives et autres charges sur immeubles

En milliers d'euros	S1 2023	S1 2022
Charges locatives, taxes et assurances	2 397	2 191
Autres charges sur immeubles	-	-
Total	2 397	2 191

Chiffre d'affaires net

En milliers d'euros	S1 2023	S1 2022
Revenus locatifs bruts (A)	4 366	3 526
Charges locatives refacturées ⁽¹⁾	2 249	1 824
Charges et taxes locatives ⁽²⁾	(2 397)	(2 191)
Autres charges sur immeubles ⁽³⁾	-	-
Charges locatives et taxes non récupérées (B) : ⁽¹⁾⁺⁽²⁾⁺⁽³⁾	(148)	(368)
Autres produits (C)	1	-
Revenus locatif nets (A) + (B) + (C)	4 219	3 158
Commissions (D)	14 255	18 716
• Dont de souscription	6 561	10 696
• Dont de gestion	7 694	8 019
Revenus sur commissions (D)	14 255	18 716
Total	18 474	21 874

3.5.30 Rémunération d'intermédiaires

En milliers d'euros	S1 2023	S1 2022
Rémunération d'intermédiaires	5 918	9 801
<i>dont honoraires de partenaires*</i>	1 805	2 284
<i>dont rétro-commissions de souscription</i>	4 113	7 516
Total	5 918	9 801

*Il s'agit des honoraires des partenaires liés aux SCPI qui investissent à l'étranger, notamment Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2.

3.5.31 Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	S1 2023	S1 2022
Frais de personnel	6 839	6 647
Autres frais généraux	2 687	1 914
Autres charges	1	2
Total	9 527	8 563

Frais de personnel

En milliers d'euros	S1 2023	S1 2022
Salaires et traitements	4 394	4 597
Charges sociales	2 446	2 050
Total	6 839	6 647

Le Groupe emploie 86 personnes au 30 juin 2023.

Répartition de l'effectif par tranche d'âge	30/06/2023	31/12/2022
moins de 30 ans	20	25
de 30 à 40 ans	38	37
de 40 à 50 ans	15	11
plus de 50 ans	13	12
Total	86	85

Répartition de l'effectif par sexe	30/06/2023	31/12/2022
Nombre de salariés femme	45	45
Nombre de salariés homme	41	40
Total	86	85

Autres frais généraux

En milliers d'euros	S1 2023	S1 2022
Honoraires	720	596
Autres frais généraux	1 968	1 318
Total	2 687	1 914

3.5.32 Amortissements et dépréciations

Les dotations sur amortissements et provisions sont constituées comme suit :

En milliers d'euros	S1 2023	S1 2022
Amortissements sur immobilisations ⁽¹⁾	535	400
Dotations aux provisions créances douteuses	42	(2)
Dotations et reprise aux provisions pour risques et charges	95	35
Créances irrécouvrables	-	-
Total	671	432

⁽¹⁾ dont 289 K€ en 2023 vs 272 K€ en 2022 liés à l'application d'IFRS 16.

3.5.33 Coût de l'endettement financier net et juste valeur des instruments dérivés

En milliers d'euros	S1 2023	S1 2022
Rémunération de trésorerie et équivalents de trésorerie	(840)	-
Intérêts sur opérations de location ⁽¹⁾	10	10
Autres Intérêts sur emprunts bancaires	1 531	475
Total	701	485

⁽¹⁾ dont 10 K€ en 2023 vs 10 K€ en 2022 liés à l'application d'IFRS 16.

Le taux moyen d'intérêts figure en note 3.5.22 « Dettes financières »

La variation de juste valeur des instruments dérivés est reclassée en autres produits et charges financiers (voir note suivante).

3.5.34 Autres produits et charges financiers

En milliers d'euros	S1 2023	S1 2022
Dividendes	36	1 808
Revenus des placements financiers	5	29
Total autres produits financiers	41	1 837
Cessions de titres financiers	(16)	(53)
Total autres charges financières	(16)	(53)
Juste valeur des instruments dérivés	(60)	-
Total	(35)	1 784

3.5.35 Charges d'impôts

En milliers d'euros	S1 2023	S1 2022
Impôts courants	330	384
Impôts différés	19	10
Total	348	395

3.5.36 Résultat par action

Le résultat par action ajusté non-dilué est calculé en divisant le bénéfice net part du Groupe par le nombre d'actions, hors autocontrôle, ajustées et pondérées sur une base mensuelle.

Le Groupe n'a pas d'instrument dilutif au 30 juin 2023 à l'exception des stock-options et des actions gratuites attribuées au personnel qui ont fait l'objet d'une couverture dans le cadre du programme de rachat d'actions.

PAREF détient 1 635 de ses actions dont 510 acquises en couverture des options d'achat et des actions gratuites attribuées au personnel et 1 125 acquises dans le cadre du contrat de liquidité.

Seules les actions gratuites ont un effet dilutif au 30 juin 2023 avec un impact très peu significatif, le résultat par action non dilué et le résultat par action dilué sont sensiblement identiques.

Résultat par action de base	S1 2023	S1 2022
Résultat net attribuable aux actionnaires (en milliers d'euros)	(6 022)	13 549
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	1 508 675	1 509 152
Résultat net par action ajusté (€ par action)	(3,99)	8,98

Résultat par action dilué	S1 2023	S1 2022
Résultat net attribuable aux actionnaires (en milliers d'euros)	(6 022)	13 549
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	1 508 675	1 509 312
Résultat net par action ajusté (€ par action)	(3,99)	8,98

3.5.37 Dividende par action

Les dividendes versés au cours du premier semestre 2023, au titre de l'exercice 2022, se sont élevés à 5 027 K€ (3,00 € par action).

3.5.38 Transactions avec les parties liées

• Dirigeants

Rémunérations payées aux principaux dirigeants (en milliers d'euros)	S1 2023	S1 2022
a) avantages à court terme	398	343
b) avantages postérieurs à l'emploi	3	-
c) autres avantages à long terme	-	-
d) indemnités de fin de contrat de travail	-	-
e) paiement fondé sur des actions	-	-
Total	401	343

A l'exception des transactions ci-dessus, aucune transaction avec les parties liées n'a été enregistrée au 1^{er} semestre 2023.

3.5.39 Engagements hors bilan

Engagements donnés

- Dans le cadre du refinancement du Groupe, l'actif situé à Levallois-Perret détenu par Polybail a été hypothéqué, les titres de Polybail détenus par PAREF sont nantis et les créances envers Polybail sont nanties ;
- Nantissement des créances au titre des instruments de couverture.
- La Société loue son siège social sous contrat de location simple. Le bail a été signé pour neuf ans à effet au 1^{er} juillet 2018, avec faculté de résiliation par le preneur au bout de 6 ans.

Engagements reçus

- PAREF a reçu de certains locataires des garanties bancaires à première demande, en remplacement des dépôts de garantie liés à leur bail. Au 30 juin 2023, le montant de ces garanties s'élève à 779 K€ ;
- PAREF a reçu en février 2019 au titre du refinancement du Groupe un engagement des banques pour un montant de 70 M€ sous la forme d'une ligne de crédit disponible confirmée. Un tirage de 40 M€ a été effectué pour l'acquisition des étages de la TOUR FRANKLIN. Au cours du 1^{er} semestre 2023, deux tirages ont eu lieu pour 7 M€.

3.5.40 Événements post-clôture

Néant.

3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92008 Neuilly-sur-Seine

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle (Période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023)

Aux Actionnaires,

PAREF SA

153 boulevard Haussmann
75008 Paris

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société PAREF SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures

analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.5.22 « Dettes financières » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés résumés qui expose les éléments sous-tendant le maintien du principe de continuité d'exploitation.

II Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 juillet 2023

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Arnaud Dekeister

4 Informations Complémentaires

4.1	Attestation du responsable du rapport financier semestriel	43
4.2	Responsables du contrôle des comptes	43
4.3	Documents accessibles au public	43
4.4	Table de concordance	44

4.1 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Rapport Semestriel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes pour le semestre écoulé présentés sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, du résultat de la Société

et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint dont la table de concordance figure à la section 4.4 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Antoine CASTRO
Président Directeur Général
le 27 juillet 2023

4.2 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

- PricewaterhouseCoopers Audit

Représenté par Mme.Mathilde Hauswirth

63, rue de Villiers

92208 Neuilly-sur-seine

PricewaterhouseCoopers Audit a été nommé lors de l'assemblée générale constitutive du 30 juin 1997 et a été renouvelé en qualité de commissaire aux comptes titulaire lors de l'assemblée générale de PAREF du 18 mai 2016, pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat expire par conséquent à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2021. Ce mandat a été renouvelé pour une durée de six exercices sociaux lors de l'assemblée générale du 19 mai 2022. Son mandat expire par conséquent à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2027.

PricewaterhouseCoopers Audit appartient à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.

- Grant Thornton

Représenté par Arnaud Dekeister

29, rue du Pont

92200 Neuilly-sur-Seine

Grant Thornton a été nommé commissaire aux comptes titulaire lors de l'assemblée générale de PAREF du 17 mai 2017 et a été renouvelé pour une durée de six exercices sociaux lors de l'assemblée générale du 17 mai 2023.. Son mandat expire par conséquent à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2028.

Grant Thornton appartient à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.

4.3 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Le présent rapport financier semestriel est disponible sans frais auprès de la Société sur simple demande adressée à la Direction Financière, 153, boulevard Haussmann – 75008 Paris. Il est également accessible au siège de la Société ou sur son site Internet les documents suivants :

- les statuts de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société ou visés dans le Document d'enregistrement universel 2022 ;
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour les deux exercices précédant la publication du rapport financier semestriel.

4.4 TABLE DE CONCORDANCE

Les rubriques ne sont renseignées qu'en cas de modification par rapport au Document d'enregistrement universel 2022.

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la commission du 14 mars 2019 :

N°	Rubrique	Pages du Document d'enregistrement universel 2022	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2022
1.	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERT ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE		
1.1.	Identité des personnes responsables	176	43
1.2.	Déclaration des personnes responsables	176	43
1.3.	Déclaration ou rapport d'expert	25	
1.4.	Informations provenant de tiers	25 ; 60 ; 79 ; 126	44
1.5.	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	3	
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1.	Identité des contrôleurs légaux	176	43
2.2.	Changement éventuel	N/A	
3.	FACTEURS DE RISQUES		
3.1.	Description des risques importants qui sont propres à l'émetteur, répartis en un nombre limité de catégories, dans une section intitulée «facteurs de risque»	131	
4.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
4.1.	Raison sociale et nom commercial	140	
4.2.	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	140	
4.3.	Date de constitution et durée de vie	140	
4.4.	Siège social, forme juridique de l'émetteur et législation applicable, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site Web avec un avertissement	140	
5.	APERÇU DES ACTIVITÉS		
5.1.	Principales activités		
5.1.1.	Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités, mentionnant les principales catégories de produits vendus et / ou services fournis	8	5 ; 24
5.1.2.	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché et l'état d'avancement	8	
5.2.	Principaux marchés	8	5 ; 24
5.3.	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	8 ; 34	5 ; 24
5.4.	Stratégie et objectifs	18	
5.5.	Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licence, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	146	
5.6.	Position concurrentielle	8	
5.7.	Investissements		
5.7.1.	Investissements réalisés	8	6
5.7.2.	Investissements en cours	N/A	
5.7.3.	Informations sur les participations	46-48	30 - 31
5.7.4.	Impact des éléments environnementaux sur l'utilisation des immobilisations corporelles	N/A	
6.	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE		
6.1.	Description du Groupe et de la place occupée par l'émetteur	146	
6.2.	Liste des filiales importantes de l'émetteur	77 ; 138-139	
7.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
7.1.	Situation financière		
7.1.1.	Situation financière de l'émetteur, évolution de cette situation financière et résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées	28 - 31 ; 64 - 66	19 - 22
7.1.2.	Évolution future probable des activités de l'émetteur, et ses activités en matière de recherche et de développement	8 ; 146	
7.2.	Résultat d'exploitation		

N°	Rubrique	Pages du Document d'enregistrement universel 2022	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2022
7.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	N/A	
7.2.2	Changements importants du chiffre d'affaires	N/A	
8	TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
8.1	Informations sur les capitaux	30; 50; 128	21 ; 33
8.2	Flux de trésorerie	31	22
8.3	Besoins de financement et structure de financement	16 ; 50	10 ; 33-34
8.4	Restrictions à l'utilisation des capitaux	N/A	
8.5	Sources de financement attendues	16 ; 50	10 ; 33-34
9	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE		
9.1	Environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère et qui peut influencer de manière significative sur ses activités et mentionner toute mesure ou tout facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement sur les activités de l'émetteur	131 ; 144	
10	INFORMATION SUR LES TENDANCES		
10.1	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	13	
10.2	Tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement connu par l'émetteur raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	13	
11	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
11.1	Déclaration indiquant si la prévision du bénéfice est, ou non, encore valable à la date du document d'enregistrement et, le cas échéant, expliquant pourquoi elle ne l'est plus	N/A	
11.2	Déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	N/A	
11.3	Prévision ou estimation du bénéfice élaborée sur une base comparable aux informations financières historiques et conforme aux méthodes comptables de l'émetteur	N/A	
12	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
12.1	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	102	
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	113	
13	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES		
13.1	Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales	116	
13.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	116	
14	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
14.1	Dates d'expiration des mandats actuels	102	
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction à l'émetteur	114	
14.3	Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	102	
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	114	
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A	

N°	Rubrique	Pages du Document d'enregistrement universel 2022	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2022
15	SALARIÉS		
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	55; 92	38
15.2	Participation et stock-options	98	
15.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	N/A	
16	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital à la date du document d'enregistrement	128	33
16.2	Existence de droits de vote différents	128	
16.3	Contrôle	128	
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A	
17	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES		
17.1	Détail des transactions avec des parties liées 1) prévues dans les normes adoptées conformément au règlement (CE) n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil, ou 2) conclues par l'émetteur durant la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement	59;114	40
18	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
18.1	Informations financières historiques	138	
18.1.1	Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices	N/A	
18.1.2	Changement de date de référence comptable	N/A	
18.1.3	Normes comptables	35	25
18.1.4	Changement de référentiel comptable	N/A	
18.1.5	Informations financières: bilan, compte de résultat, variations des capitaux propres, tableau des flux de trésorerie et les méthodes comptables et les notes explicatives	28 - 31;35;64	9 ; 19 - 22
18.1.6	États financiers consolidés	28 - 31	19 - 22
18.1.7	Date des dernières informations financières	32	19
18.2	Informations financières intermédiaires et autres		
18.2.1	Informations financières trimestrielles ou semestrielles	N/A	19 - 40
18.3	Audit des informations financières historiques annuelles		
18.3.1	Mention indiquant les informations financières historiques donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente	60 ; 79	42
18.3.2	Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	N/A	
18.4	Informations financières pro forma		
18.4.1	Informations financières pro forma en cas de modification significative des valeurs brutes	N/A	
18.5	Politique de distribution des dividendes		
18.5.1	Politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable	N/A	
18.5.2	Montant du dividende par action	58	40
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage		
18.6.1	Tout procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage	135	
18.7	Changement significatif de la situation financière		
18.7.1	Tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ou des informations financières intermédiaires ont été publiés	N/A	

N°	Rubrique	Pages du Document d'enregistrement universel 2022	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2022
19	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		
19.1	Capital social		
19.1.1	Capital souscrit et nombre d'actions	128	33
19.1.2	Actions non représentatives du capital	128	33
19.1.3	Actions autodétenues	128	33
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A	
19.1.5	Droit d'acquisition et/ou obligation attaché(e) au capital souscrit	140	
19.1.6	Capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	128	
19.1.7	Historique du capital social	128	33
19.2.	Acte constitutif et statuts		
19.2.1	Registre et objet social	140	
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	128	
19.2.3	Dispositions statutaires ou autres qui auraient pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	140	
20	CONTRATS IMPORTANTS		
20.1	Contrat important pour les deux années précédant immédiatement la publication du document d'enregistrement	140	
21	DOCUMENTS DISPONIBLES		
21.1	Déclaration des documents disponibles pour consultation	176	43

Conception et Réalisation



