



RÉSULTATS SEMESTRIELS

AU 30 JUIN 2023

Un 1^{er} semestre 2023 soutenu par une performance opérationnelle solide

Le patrimoine sous gestion du Groupe continue de progresser et dépasse les 3,0 milliards d'euros au 30 juin 2023, soit +2% vs. 31 décembre 2022

- 189 M€ en compte propre (-2% vs. 31 décembre 2022)
- 2 872 M€ gérés pour compte de tiers (+2% vs. 31 décembre 2022)

Une évolution positive de plusieurs indicateurs sur le portefeuille détenu en propre

- Les revenus locatifs nets en hausse de **34%**, soit 4,2 M€ au 1^{er} semestre 2023 ;
- Le taux d'occupation financier des actifs détenus en propre de **99,1%**¹, stable par rapport à fin 2022 ;
- La maturité moyenne pondérée des baux en hausse, à **5,1 ans**² au 30 juin 2023 contre 4,2 ans au 31 décembre 2022 ;
- L'Actif Net Réévalué EPRA de reconstitution (Net Reinstatement Value/NRV) s'établit à 121,4€ par action, soit -5% par rapport à 128,0€ par action au 31 décembre 2022 ;
- Le ratio d'endettement (LTV) reste stable à **27%**³.

Des succès notables pour l'activité de gestion pour compte de tiers, en dépit d'un contexte de marché difficile

- Des commissions de gestion en progression de **15%** hors effet exceptionnel, résultat du développement des fonds sous gestion ;
- Une poursuite des investissements pour les fonds sous gestion avec plus de 31 M€ d'acquisitions ;
- Une collecte brute qui s'élève à **66 M€** au 1^{er} semestre 2023, en retrait de -39% par rapport à la même période en 2022, dans un marché où l'ensemble des acteurs sont affectés par le ralentissement de la collecte ;
- Un taux d'occupation de près de 100% pour The Medelan illustrant la réussite d'une opération de restructuration d'envergure.

De nouvelles récompenses, étapes et initiatives

- Le déploiement du plan ESG « Create More » a été marqué par de nouvelles étapes : exécution de la feuille de route de décarbonation de la foncière visant à atteindre la neutralité carbone d'ici 2030 et le net zéro d'ici 2050 pour la foncière, réalisation de l'évaluation des risques climatiques et de l'analyse CRREM⁴ de plus de 30 actifs, lancement de l'étude de décarbonation

¹ Hors le projet de restructuration sur l'actif de Paris Leon Frot

² Hors le projet de restructuration sur l'actif de Paris Leon Frot

³ Ratio d'endettement (LTV pour Loan to Value) : dette nette consolidée tirée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits, incluant la valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion et les participations financières dans les fonds gérés par le Groupe

⁴ CRREM : carbon risk real estate monitor

pour les actifs gérés par PAREF Gestion, obtention du label ISR pour Interpierre Europe Centrale, etc. ;

- Le travail des équipes du Groupe PAREF a été salué par la profession avec l'attribution de nombreux prix au 1^{er} semestre 2023 : Trophée d'or 2023 dans la catégorie des meilleures SCPI de commerces décerné à Novapierre Allemagne 2 au palmarès des Trophées du Revenu 2023 des meilleurs placements immobiliers, Prix de la Rédaction – catégorie SCPI décerné à PAREF Gestion par le magazine Investissement Conseils lors des Pyramides de la Gestion de Patrimoine, 2^{ème} Prix des SCPI à prédominance commerces décerné à Novapierre Allemagne par le magazine Mieux Vivre Votre Argent lors des Grands Prix des SCPI ;
- La digitalisation du Groupe s'est poursuivie avec la mise en place d'initiatives et d'innovations avec des partenaires technologiques, tels que le déploiement d'une plateforme de gestion et un extranet pour nos locataires (avec Bazimo).

Le Conseil d'Administration, réuni le 27 juillet 2023, a arrêté les comptes consolidés au 30 juin 2023.

Le Conseil d'Administration a coopté de nouveaux administrateurs de qualité : Fumihiko Niwa, Guanghui Qi et Pengpeng Sia. Professionnels reconnus de la finance et de l'immobilier au niveau international, ils rejoignent un conseil composé par ailleurs d'Antoine Castro, Michaela Robert, Dietrich Heidtmann, Mingtao Liu, Valérie Guillen et la société Anjou Saint Honoré représentée par Mark Goh. Les trois nouveaux administrateurs prennent la suite au sein du conseil de Lingyu Cai, Yufei Jin et Liang Shan suite à leurs départs.

Ces nominations seront ratifiées lors de la prochaine Assemblée Générale de la Société.

« Dans un contexte marqué par la hausse des taux d'intérêts et la baisse du volume des transactions, les équipes de PAREF ont réussi à afficher une performance opérationnelle solide, où la diversification de notre modèle continue de porter ses fruits. Notre activité immobilière bénéficie de revenus locatifs croissants, d'un taux d'occupation élevé et de baux plus longs. Nous continuons d'améliorer l'état locatif de notre patrimoine, de déployer notre plan stratégique ESG « Create More », et de poursuivre la digitalisation de nos processus et de nos services au bénéfice de l'expérience clients. Je salue également l'arrivée de nouveaux membres au sein de notre Conseil d'Administration, qui se renforce ainsi en expérience et en qualité. »

Antoine Castro – Président & Directeur Général du Groupe PAREF

1 – Activité opérationnelle

1.1 Activité immobilière pour compte propre

Au 30 juin 2023, PAREF détient :

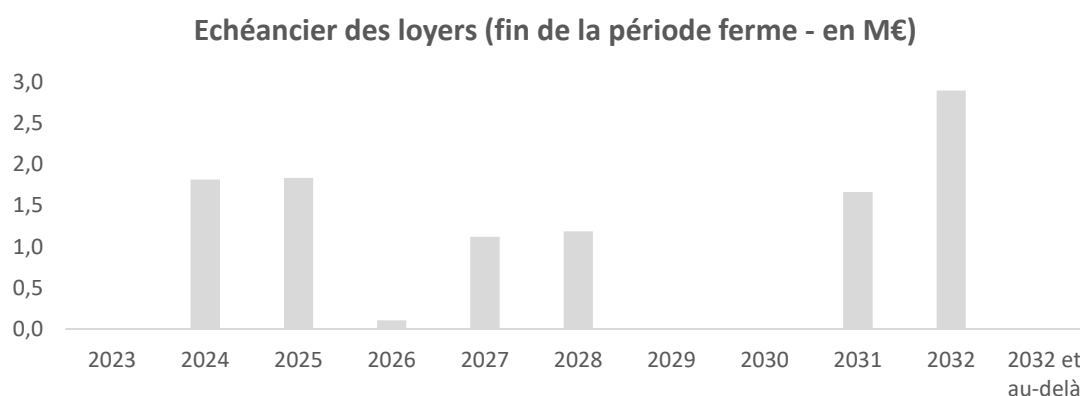
- 7 actifs en propre, principalement des actifs de bureaux du Grand Paris ;
- des participations minoritaires dans des SCPI/OPPCI.

Le portefeuille détenu par PAREF reste performant

Grâce aux signatures réalisées courant 2022, le taux d'occupation financier (TOF) du portefeuille ressort à 99,1%⁵ au 30 juin 2023, et se maintient par rapport au 31 décembre 2022.

La maturité moyenne pondérée des baux (WALB) s'élève à 5,1 ans⁶ à fin juin 2023, contre 4,2 ans fin 2022, grâce au nouveau bail signé sur l'actif The Go à Levallois-Perret avec une date effective en février 2023.

L'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 générés par l'actif The Go suite à la livraison du projet de restructuration à fin 2022 ; et
- l'indexation positive de loyers prenant 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 2022⁷.

⁵ Excluant l'immeuble en restructuration sur l'actif Léon Frot (Paris)

⁶ Excluant l'immeuble en restructuration sur l'actif Léon Frot (Paris)

⁷ Excluant l'immeuble en restructuration sur l'actif Léon Frot (Paris)

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (K€)	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%

La valeur du patrimoine immobilier en baisse de 2% à périmètre constant du fait de la remontée des taux d'intérêt, minorée par les investissements en travaux de redéveloppement

La valeur du patrimoine de PAREF s'établit à 189 M€ au 30 juin 2023 et 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 immobilier ⁸	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%) ; et
- une linéarisation des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement pour environ 0,9 M€.

1.2 Activité de gestion pour compte de tiers

PAREF Gestion : une collecte en baisse dans un marché difficile mais 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 en 2022. En effet, le premier trimestre 2022 avait enregistré une collecte exceptionnelle pour la SCPI Novapierre Allemagne 2, du fait de l'anticipation du marché de la revalorisation du prix de part de la SCPI. En retraçant 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 1^{er} semestre (d'après les données de l'ASPIM).

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

⁸ Hors participations minoritaires dans SCPI/OPPCI.

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

Type	Fonds	Collecte brute S1 2022 (M€)	Collecte brute S1 2023 (M€)	Evolution en %
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 une WALB de 6,8 ans ;
- 8 M€ pour Interpierre Europe Centrale avec l'acquisition d'un actif à usage mixte (bureaux et locaux d'activité) à Varsovie présentant une 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 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 derniers actifs de Cifocoma et Cifocoma 2 ; et
- 1 M€ pour Novapierre Résidentiel.

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

Type	Fonds	Stratégie	Actifs sous gestion (M€)	Actifs sous gestion (M€)	Evolution en %
			31/12/22	30/06/2023	
SCPI	Novapierre Allemagne ⁹	Commerces	662	659	0%
	Novapierre Allemagne 2 ⁹	Commerces	380	403	6%
	Novapierre Résidentiel ⁹	Résidentiel	364	360	-1%
	Interpierre France ⁹	Bureau/Logistique	275	286	4%
	Novapierre 1 ⁹	Commerces	240	239	0%
	Interpierre Europe Centrale ⁹	Bureau/Logistique	43	44	3%
	Cifocoma ¹⁰	Commerces	4	2	-51%
	Cifocoma 2 ¹⁰	Commerces	4	2	-52%
Sous-total SCPI			1 974	1 995	1%
OPPCI	Vivapierre	Résidences hôtelières	83	86	4%
Total OPPCI			83	86	4%
Autres FIA			26	26	0%
Total			2 082	2 106	1%

⁹Capital variable

¹⁰Capital fixe en liquidation

PAREF Investment Management : une présence européenne soutenue par son savoir-faire reconnu en restructuration d'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 historique de Milan, géré par la filiale italienne, a connu de très importants progrès en matière d'activité locative au cours du 1^{er} semestre 2023 : 100% des surfaces de bureaux et 95% des surfaces commerciales désormais louées ou sous offres fermes.

Revenus des commissions

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%

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 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.

1.3 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 M€	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 ¹¹	13	13	8%
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	4	2	-51%
Cifocoma 2	4	2	-52%
Vivapierre	83	86	4%
Autre FIA ¹²	26	26	0%
Actifs gérés par PAREF Gestion	2 082	2 106	1%
Actifs gérés par PAREF Investment Management¹³	739	765	4%
Total patrimoine géré pour compte de tiers	2 821	2 872	2%
Retraitements ¹⁴	(13)	(13)	8%
3. PATRIMOINE TOTAL GERE	3 001	3 047	2%

¹¹ Participations minoritaires dans SCPI/OPPCI

¹² Foncière Sélection Régions

¹³ Comprend l'actif The Medelan en Italie, l'actif The Trade en Allemagne et l'actif de bureau en Hongrie

¹⁴ Participations minoritaires dans SCPI/OPPCI

2 – Compte de résultat du 1^{er} semestre 2023

Compte de résultat consolidé détaillé (en K€)	S1 2022	S1 2023	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	3 526	4 366	24%
<i>Charges locatives refacturées</i>	1 824	2 249	23%
<i>Charges locatives, taxes et assurances</i>	(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%
- <i>de gestion</i>	8 019	7 694	-4%
- <i>de souscription</i>	10 696	6 561	-39%
Revenus des commissions	18 716	14 255	-24%
Rémunérations d'intermédiaires	(9 801)	(5 918)	-40%
- <i>dont honoraires de partenaires</i>	(2 284)	(1 805)	-21%
- <i>dont rétro-commissions de souscription</i>	(7 516)	(4 113)	-45%
Charges générales d'exploitation	(8 561)	(9 526)	11%
Amortissements et dépréciations	(432)	(671)	55%
Résultat opérationnel courant	3 080	2 358	-23%
Résultat de cession des immeubles de placement	0	0	n.a.
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10 504	(8 359)	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	-
Quote-part des sociétés mises en équivalence ¹⁵	(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 à la prise d'effet du bail de l'actif The Go et à l'indexation des loyers ;
- des revenus des commissions qui s'élèvent à 14,3M€ (-24% par rapport au 1^{er} semestre 2022). Cette baisse est principalement liée au recul de la collecte brute en 2023, mais aussi à la commission exceptionnelle reçue à la livraison du Medelan en 2022 ; et est partiellement compensée par l'augmentation des commissions de gestion relatives aux nouveaux investissements réalisés pour les fonds sous gestion depuis 2022 ;

¹⁵ Incluant les participations dans les sociétés mises en équivalence dont principalement 27,24% de l'OPPPI Vivapierre et 50% de Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa à Nanterre, La Défense, cédé courant 1^{er} trimestre 2022)

- des rémunérations d'intermédiaires qui s'élèvent à 5,9 M€ contre 9,8 M€ au 1^{er} semestre 2022, soit une baisse de 40%. 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 de certains investissements;
- 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 ;

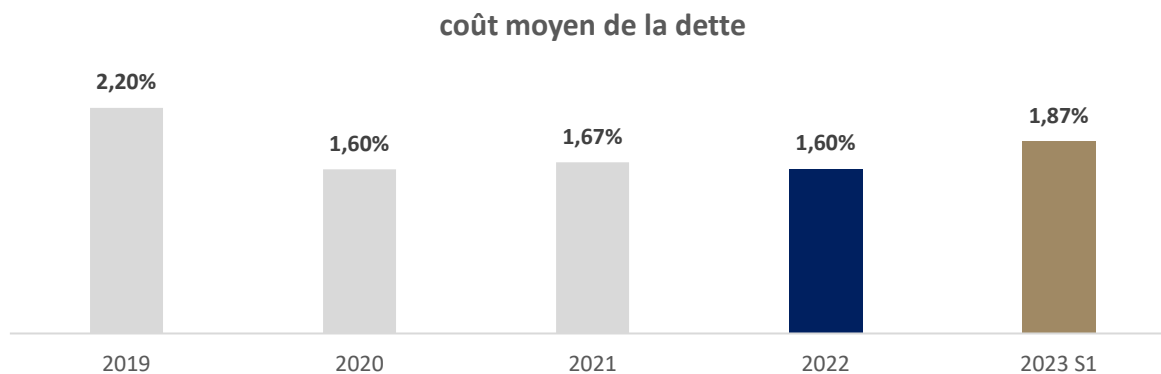
Au-delà des éléments ci-dessus, les points suivants ont également contribué à la variation de résultat net :

- 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;
- 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, livré fin 2022 ;
- les autres charges et produits financiers s'élèvent à -0,04 M€ contre 1,8 M€ au 1^{er} semestre 2022, du fait du 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.

3 – 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, à savoir 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 :

	30/06/2022	30/06/2023	Covenant
LTV ¹⁶	22%	27%	<50%
ICR ¹⁷	7,4x	4,4x	>2,5x
DFS ¹⁸	13%	13%	<25%
Valeur de patrimoine consolidée ¹⁹	235 M€	227 M€	>125 M€

¹⁶ LTV (Loan to Value) : dette nette consolidée tirée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits, incluant la valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion et les participations financières dans les fonds gérés par le Groupe

¹⁷ ICR (Interest Coverage Ratio) : le résultat opérationnel courant divisé par les frais financiers consolidés hors frais de remboursement anticipés.

¹⁸ DFS (Dette Financière Sécurisée) : dette financière sécurisée divisée par la valeur consolidée du patrimoine (incluant la valeur des titres de PAREF Gestion)

¹⁹ 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

4 - 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 rapport au 31 décembre 2022 (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.

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 <i>Inclut / Exclut</i>	144 437	133 119	-8%
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 ²⁰)	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 par action (en €)	128,0 €	121,4 €	-5%

²⁰ 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.

5 - Evénements post clôture

Néant

6 – Agenda financier

26 octobre 2023 : Informations financières au 30 Septembre 2023

A propos du Groupe PAREF

PAREF est un acteur européen de référence dans la gestion immobilière, actif depuis plus de 30 ans ayant pour objectif de devenir un des leaders de la place en gestion immobilière en s'appuyant sur un savoir-faire reconnu. Aujourd'hui, le Groupe opère en France, en Allemagne, en Italie et en Suisse et intervient sur toute la chaîne de valeur des métiers de l'investissement immobilier : investissement, gestion de fonds, gestion de projets de rénovation et de développement, gestion d'actifs, gestion locative. Cette couverture à 360° lui permet de proposer des services intégrés et sur-mesure aux investisseurs institutionnels et particuliers.

Engagé, le Groupe a pour ambition de contribuer à créer davantage de valeur et de croissance durable et a inscrit les enjeux RSE au cœur de sa stratégie.

Au 30 juin 2023, le Groupe PAREF gère plus de 3,0 milliards d'euros d'actifs.

PAREF est une société foncière SIIC, cotée sur le compartiment C de Euronext Paris - FR0010263202 – PAR.

Plus d'informations sur www.paref.com

Contacts Presse

PAREF

Raphaëlle Chevignard

+33(6) 16 65 56 36

raphaelle.chevignard@paref.com

Citigate Dewe Rogerson

Yoann Besse / Marlène Brisset

06 63 03 84 91 / 06 59 42 29 35

Paref@citigatedewerogerson.com

ANNEXES

Bilan

BILAN ACTIF (en K€)	31/12/2022	30/06/2023
Actifs non courants		
Immeubles de placement	179 430	175 200
Immobilisations incorporelles	883	710
Immobilisations corporelles	983	1 247
Immobilisations financières	275	354
Titres mis en équivalence	13 613	14 572
Actifs financiers	1 099	1 105
Instruments dérivés	2 323	-
Impôts différés actif	-	-
Total actifs non courants	198 606	193 188
Actifs courants		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	16 713	17 618
Autres créances et comptes de régularisation	2 568	2 903
Instruments dérivés	-	1 616
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 279	6 511
Total actifs courants	29 560	28 648
Actifs non courants détenus en vue de la vente	-	-
TOTAL DE L'ACTIF	228 166	221 836

BILAN PASSIF (en K€)	31/12/2022	30/06/2023
Capitaux propres		
Capital social	37 755	37 755
Primes liées au capital	42 193	42 193
Réserves de la juste valeur	64	95
Variation de valeur des instruments de couverture	1 967	1 320
Réserves consolidées	58 423	57 779
Résultat consolidé	4 036	(6 022)
Capitaux propres – part du Groupe	144 437	133 119
Intérêts minoritaires	-	-
Total des capitaux propres	144 437	133 119
PASSIF		
Passifs non courants		
Dettes financières, part à long terme	60 186	439
Instruments dérivés non courants	-	-
Impôts différés passifs, nets	25	44
Provisions	496	409
Total des passifs non courants	60 707	891
Passifs courants		
Dettes financières, part à court terme	487	68 116
Instruments dérivés courants	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 489	9 085
Dettes fiscales et sociales	8 793	7 592
Autres dettes et comptes de régularisation	3 253	3 032
Total des passifs courants	23 022	87 825
TOTAL DU PASSIF	228 166	221 836

Flux de trésorerie

FLUX DE TRESORIE (en K€)	30/06/2022	30/06/2023
Flux d'exploitation		
Résultat net	13 549	(6 022)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	432	671
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements	(10 504)	8 359
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	-	60
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers	-	-
Charges d'impôts	395	348
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	-	-
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	939	(1 065)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt	4 810	2 352
Coût de l'endettement financier net	485	701
Impôts payés	526	(248)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et après impôt	5 822	2 806
Variations du BFR	(2 954)	(4 371)
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	2 868	(1 566)
Flux d'investissements		
Acquisition des immeubles de placement	(8 953)	(4 129)
Autres acquisitions d'immobilisations	(199)	(625)
Prix de cession des immeubles de placement net de frais de cession	-	-
Acquisition d'immobilisations financières	13 667	(84)
Cession d'immobilisations financières	-	-
Produits financiers reçus	-	-
Incidence des variations de périmètre	-	-
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	4 515	(4 838)
Flux de financement		
Variation de capital	-	-
Titres d'autocontrôle	3	(18)
Augmentation des emprunts bancaires	14 000	7 000
Variation des autres dettes financières	-	-
Remboursements de dettes locatives	(287)	241
Remboursements des emprunts	(8 000)	-
Variation des concours bancaires	(14)	460
Intérêts payés	(364)	(521)
Frais d'émission d'emprunt	-	-
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	(7 089)	(4 527)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(1 752)	2 636
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie	5 631	(3 767)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	8 845	10 279
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	14 476	6 511

Résultat Net Récurrent EPRA au 30 juin 2023

En K€	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) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés et autres intérêts			
(viii) Impôts différés résultant des ajustements			
(ix) Ajustement (i) à (viii) sur sociétés détenues en partenariat	(286) ²¹	(644)	125%
(x) 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	1,83 €	1,16 €	-36%

²¹ 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

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 ²²)	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	13 154	8%
ANR	192 192	182 423	-5%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 911	1 508 675	
ANR par action (en €)	127,4 €	120,9 €	-5%

²² 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.

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 ²³)	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 par action (en €)	120,3 €	113,3 €	-6%

²³ 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.

Autres indicateurs EPRA

- Taux de vacance EPRA

En K€	30/06/2022	30/06/2023	Evolution en pts
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant ²⁴	378	95	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille	7 716	10 279	
Taux de vacance EPRA	4,9%	0,9%	-400 pts

- Taux de rendement EPRA

En %	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 ²⁵	5,07%	4,71%	-36 pts
Effet des aménagements de loyers	1,59%	1,71%	+12 pts
Rendement Initial Net <i>Topped-Up</i> EPRA ²⁶	6,66%	6,41%	-25 pts

- Investissement immobiliers réalisés

En K€	30/06/2022	30/06/2023
Acquisition		
Développement ²⁷	5 239	3 017
Portefeuille à périmètre constant ²⁸	189	195
Autres ²⁹	3 525	-
Total	8 953	3 212

²⁴ 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

²⁵ 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

²⁶ 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

²⁷ 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

²⁸ Comprend essentiellement les investissements concernant les actifs de Croissy Beaubourg, d'Aubergenville et les 6 étages de la Tour Franklin

²⁹ 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

Ratios de coûts EPRA

Les ratios ci-dessous sont calculés sur le périmètre des actifs détenus en propre³⁰ par PAREF (incluant les mises en équivalence).

En K€	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 (y compris coûts de vacance) (A/C)	18,50%	17,87%	-62 bps
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	14,97%	16,13%	+116bps

³⁰ Hors le projet de restructuration sur l'actif de Paris Leon Frot

