

Résultats semestriels

Au 30 juin 2024

DES CHOIX OPÉRATIONNELS STRUCTURANTS DANS UN MARCHÉ ENCORE CONTRAINT

Patrimoine sous gestion en hausse à plus de **3 Mds€** au 30 juin 2024
Résultat net récurrent EPRA en hausse à **2 M€** / Revenus locatifs nets en recul à **3,9 M€**
ANR EPRA NRV : **108,9€/action**, -4% vs. 31 décembre 2023
Ratio d'endettement (LTV) : **31%**

Activité immobilière pour compte propre : poursuite de son évolution vers des actifs à fort potentiel de création de valeur avec une plus grande qualité environnementale

- **182 M€** d'actifs détenus en propre, **stable**
- Taux d'occupation financier : **83,2%**, reflet de la vacance stratégique et de la rotation des locataires

Activité de gestion pour compte de tiers : toujours dynamique malgré un marché immobilier complexe

- Gestion pour compte de tiers institutionnels et particuliers : **2,9 Mds€**, +2,7 % vs. 31 décembre 2023
- Commissions de gestion : **8,0 M€**, en légère hausse de +3%
- Collecte brute : **17 M€**, impactée par un ralentissement global de la collecte des fonds immobiliers non cotés au S1 2024

De nouvelles étapes majeures pour le Groupe

- Lancement de **SOLIA Paref¹**, filiale du Groupe dédiée au Property Management avec l'obtention d'un nouveau mandat de gestion pour compte de tiers
- Première étape du renouveau de la gamme de fonds gérée par PAREF Gestion : Fusion-absorption de Novapierre Allemagne 2 par Novapierre Allemagne et naissance de **PAREF Prima**
- Poursuite du déploiement du plan ESG « **Create More** » dans l'ensemble des activités du Groupe

¹ Dénomination sociale au 30 juin 2024 : PAREF Property Management SAS

« Dans un environnement de marché encore contraint, PAREF affiche, sur ce premier semestre, une résilience opérationnelle soutenue par la diversification de son modèle et la solidité de ses fondamentaux. Le lancement de SOLIA Paref, notre offre dédiée au property management pour compte de tiers, illustre notre stratégie de diversification. Fidèle à son positionnement 360° sur toute la chaîne de l'immobilier, PAREF se distingue par une offre transverse ONE-STOP-SHOP qui s'avère plus que jamais un atout différenciant et nous permet d'aborder le second semestre avec dynamisme et confiance. Ces sentiments sont renforcés par le lancement de son activité de gestion de fonds en Italie, à la suite de la signature du mandat avec le Fondo Broggi, propriétaire de l'actif The Medelan ».

Antoine Castro – Président & Directeur Général de PAREF

« Nous déployons une stratégie de développement basée sur la complémentarité de nos métiers et notre exigence en matière de RSE, pour proposer à nos clients une offre de produits et de services qui concilie performance et durabilité. Dans cette dynamique, nous avons initié un travail de renouveau de la gamme de fonds proposée par PAREF Gestion, qui permettra de gagner encore en impact et de demeurer agiles pour saisir toutes les opportunités à venir ».

Anne Schwartz – Directrice Générale Déléguée de PAREF et Directrice Générale de PAREF Gestion

Le Conseil d'Administration, réuni le 30 juillet 2024, a arrêté les comptes consolidés résumés au 30 juin 2024.

1 - Une activité opérationnelle pilotée avec rigueur

1.1 Activité immobilière pour compte propre

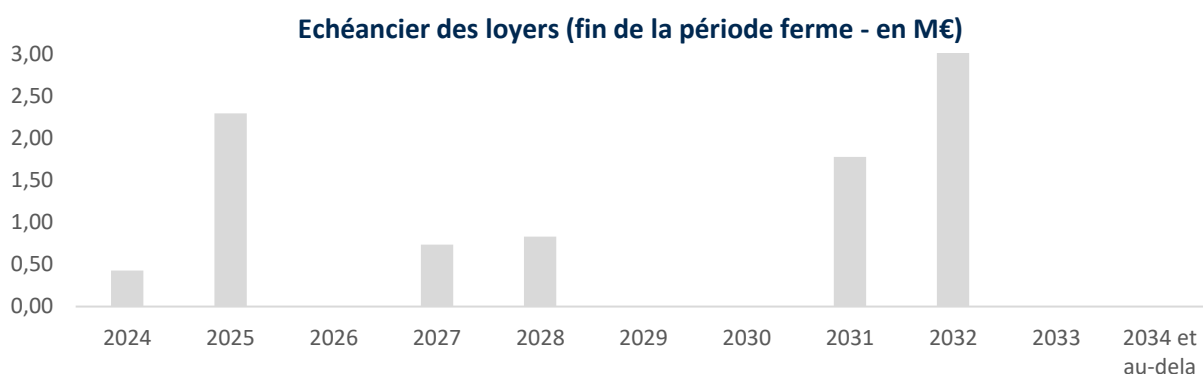
Au 30 juin 2024, PAREF détient :

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

Un portefeuille toujours performant

- Le taux d'occupation financier (TOF) du portefeuille s'affiche à 83,2%, en recul par rapport au 31 décembre 2023, impacté temporairement par la rotation de locataires sur la Tour Franklin et la vacance stratégique mise en place sur l'actif Croissy Beaubourg.
- La maturité moyenne pondérée des baux (WALB) s'élève à 4,8 ans, contre 4,5 ans fin 2023.

L'échéancier des baux sur le patrimoine détenu en propre est le suivant :



Des revenus locatifs nets en léger recul

Les revenus locatifs nets des actifs de PAREF s'établissent à 3,9 M€ au 1^{er} semestre 2024, en recul de 7% par rapport à la même période en 2023. Cette évolution est notamment due à la vacance sur certains actifs, compensée partiellement par l'effet de l'indexation.

Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre s'établit à 6,5% contre 7,5% fin 2023².

Une valeur du patrimoine immobilier stable

La valeur du patrimoine de PAREF s'établit à 182 M€ au 30 juin 2024, stable par rapport à fin 2023. Il se compose de 168 M€ pour les 6 actifs immobiliers représentant une surface locative de 73 526 m², et de 14 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le Groupe.

Parmi les faits marquants sur la période :

- des frais et travaux d'amélioration réalisés au 1^{er} semestre 2024 pour 4,6 M€, notamment sur l'actif TEMPO, en cours de restructuration;
- une revalorisation négative des actifs en portefeuille pour environ 4,9 M€ (-2,9%) ; et
- une cession d'un actif pour 0,7 M€.

² Excluant l'actif Tempo (Paris) en cours de restructuration

1.2 Activité de gestion pour compte de tiers

Le Groupe s'appuie sur ses deux filiales, PAREF Gestion et PAREF Investment Management, qui apportent leur savoir-faire aux investisseurs institutionnels et particuliers en proposant des services couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur des actifs et des fonds immobiliers.

PAREF Gestion : une collecte en forte baisse dans un marché difficile et un renouvellement de la gamme en cours

Depuis plus d'un an, le marché des SCPI est particulièrement chahuté. Après une hausse brutale des taux d'intérêt, les valorisations des actifs immobiliers ont souffert, affectant mécaniquement le patrimoine des SCPI. Si certains segments de ce marché ont été davantage pénalisés, la collecte reste aujourd'hui globalement en retrait. Le retour vers une dynamique positive est encore incertain.

PAREF Gestion aborde une nouvelle ère, fruit d'un travail de transformation initié par la direction et l'ensemble des équipes. Portée par la dynamique historique de l'offre de PAREF Gestion et enrichie de services, la gamme de SCPI a été repensée afin d'apporter aux investisseurs des propositions d'investissement immobilier diversifiées, attractives et durables, en adéquation avec le nouveau paradigme immobilier.

La fusion-absorption de la SCPI Novapierre Allemagne 2 par la SCPI Novapierre Allemagne en est la première étape. Réalisée en juin dernier, la fusion a donné naissance à **PAREF Prima** et marque une étape clé structurelle pour la stratégie à long terme du Groupe.

Les souscriptions brutes enregistrées sur les fonds SCPI au cours du 1^{er} semestre 2024 s'affichent à 17 M€, en retrait de -75% par rapport à la même période en 2023, reflet des tendances globales observées en matière de collecte des SCPI depuis le troisième trimestre 2023.

Répartition de la collecte brute réalisée sur les SCPI du 1^{er} semestre 2024 :

Type	Fonds	Collecte brute S1 2023 (M€)	Collecte brute S1 2024 (M€)	Evolution
SCPI	PAREF Prima	47	11	-76%
	Interpierre France	10	4	-58%
	Interpierre Europe Centrale	5	1	-78%
	Novapierre Résidentiel	5	0,1	-97%
	Novapierre 1	0,4	0,1	-86%
Total		66	17	-75%

Le Groupe a poursuivi la **gestion dynamique des portefeuilles** gérés en procédant à des arbitrages pour 15 M€ au 1^{er} semestre 2024, dont notamment :

- 8,8 M€ pour PAREF Prima
- 3,7 M€ pour Novapierre Résidentiel
- 2,2 M€ pour Interpierre France
- 0,4 M€ pour Novapierre 1

Par ailleurs, la SCPI Novapierre Résidentiel a renforcé son patrimoine immobilier parisien avec la livraison d'un nouvel immeuble, situé rue de Clignancourt au coeur du 18^e arrondissement. Ce projet est certifié Bâtiment Énergie Environnement (BEE).

Le patrimoine géré pour compte de tiers par PAREF Gestion reste quasi-stable à près de 2 Mds€ au 30 juin 2024, témoignant des efforts importants fournis par les équipes de gestion afin de faire face aux vents contraires au sein du marché immobilier.

Type	Actifs sous gestion (M€) 31/12/2023	Actifs sous gestion (M€) 30/06/2024	Evolution
SCPI	1 900	1 881	-1%
OPPCI	84	80	-5%
Autre FIA	25	25	0%
Total	2 009	1 986	-1%

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.

Le Groupe a annoncé le **lancement de SOLIA Paref**, sa filiale dédiée au Property Management, afin de transformer la gestion immobilière en intégrant innovation, durabilité et excellence. SOLIA Paref place la digitalisation, la RSE et la satisfaction clients au cœur de la stratégie. D'ailleurs, un mandat de gestion a été signé auprès d'Hémisphère, société d'investissement et de gestion de premier plan.

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

L'activité locative reste très soutenue avec près de **100% des surfaces louées** pour l'immeuble The Medelan, situé dans le centre historique de Milan et géré par la filiale italienne.

Les revenus des commissions s'établissent à 9,6 M€

Les commissions de gestion s'élèvent à 8,0 M€, en hausse de +3% par rapport au 1^{er} semestre 2023 (7,7 M€).

Les commissions de souscription brutes s'élèvent à 1,7 M€, en recul sensible de -74% par rapport au 1^{er} semestre 2023, mécaniquement impactées par le ralentissement de la collecte.

1.3 Patrimoine sous gestion du Groupe

Les actifs sous gestion du Groupe représentent plus de 3 Mds€ au 30 juin 2024, en hausse de +2,5% par rapport au 31 décembre 2023.

En M€	31/12/2023	30/06/2024	Evolution
1. Gestion pour compte propre			
Actifs détenus en propre par PAREF	169	168	-0,6%
Participations détenues par PAREF ³	13	14	5,0%
Total patrimoine PAREF	182	182	-0,2%
2. Gestion pour compte de tiers			
Actifs gérés par PAREF Gestion	2 009	1 986	-1,1%
Actifs gérés par PAREF Investment Management ⁴	785	883	12,5%
Total patrimoine géré pour compte de tiers	2 794	2 869	2,7%
Retraitements ⁵	(13)	(14)	5,0%
3. PATRIMOINE TOTAL GERE	2 962	3 037	2,5%

2 - Un résultat opérationnel en amélioration grâce au contrôle des coûts

Le résultat net récurrent EPRA s'établit à 2,0 M€, en hausse de +14% par rapport à la même période en 2023.

Le **résultat opérationnel courant** est de 3,4 M€ sur le 1^{er} semestre, en croissance de +44% par rapport à la même période en 2023. Ceci s'explique notamment par une optimisation opérationnelle :

- des revenus locatifs nets en recul à 3,9 M€;
- des revenus des commissions à 9,6 M€, en baisse de -32% par rapport au 1^{er} semestre 2023 ;
- des rémunérations d'intermédiaires en baisse de -55% à 2,6 M€ contre 5,9 M€ au 1^{er} semestre 2023. Elles se composent au 1^{er} semestre 2024 d'honoraires de partenaires à hauteur de 1,8 M€ et de commissions payées aux distributeurs, corrélées à la baisse de la collecte ;
- des charges générales d'exploitation en baisse de -24% à 7,2 M€, résultat d'un pilotage rigoureux des coûts.

Cette hausse du résultat opérationnel courant contribue à l'amélioration du résultat net à -4,6 M€ contre -6,0 M€ sur la même période lors de l'exercice précédent. Il est par ailleurs impacté négativement par :

- la variation de la juste valeur des immeubles de -4,9 M€ au 30 juin 2024, 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 qui s'élève à 1,7 M€, contre 0,7 M€ à la même période en 2023. Cette augmentation est essentiellement liée à l'intégration de la dernière vague de hausse des taux et à l'effet mécanique du refinancement ;
- le résultat de la quote-part des sociétés mises en équivalence de -1,0 M€ contre 1,1 M€ au 1^{er} semestre 2023, impacté par les variations de valeur de l'OPPCI Vivapierre.

³ Participations minoritaires dans SCPI/OPPCI

⁴ Comprend l'actif The Medelan en Italie, l'actif NAU! en Allemagne, l'actif BC140 en Hongrie et un actif à Paris

⁵ Participations minoritaires dans SCPI/OPPCI

3 - Des ressources financières maîtrisées

Le Groupe PAREF fait état d'une structure financière maîtrisée, notamment au travers d'une gestion anticipée de ses besoins et engagements à court terme. Fin 2023, la Société a réalisé un **refinancement durable de 90 M€**, composé d'un prêt de 50 M€ et d'une ligne de crédit disponible confirmée de 40 M€.

- Le **montant nominal de la dette** financière brute tirée ressort à 73 M€, dont **72% couverte** par des instruments dérivés de couverture.
- Le **ratio d'endettement (LTV)** ressort à 31%, contre 28% au 31 décembre 2023.
- Le **coût moyen de la dette** tirée s'élève à 4,16% au 1^{er} semestre 2024, contre 1,87% pour la même période en 2023, dans un contexte de taux d'intérêt toujours tendu.
- La maturité moyenne résiduelle de la dette s'établit à 4,0 ans au 30 juin 2024, vs. 4,5 ans fin 2023

La Société affiche ainsi à date des **ratios financiers** respectant ses covenants :

	31/12/2023	30/06/2024	Covenant
LTV	28%	31%	<50%
ICR	4,0x	2,5x	>1,75x
DFS	23%	23%	<30%
Valeur de patrimoine consolidée ⁶	219 M€	220 M€	>150 M€

4 - Actif net réévalué EPRA en léger recul sur le semestre

La Valeur Nette de Reconstitution EPRA (*Net Reinstatement Value/NRV*) s'élève à 108,9 € par action, en recul de -4% par rapport au 31 décembre 2023. L'évolution s'explique principalement par la distribution de dividendes en 2024 de -1,5 € par action, et le résultat net du 1^{er} semestre 2024 pour -3€ 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.

⁶ 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 2023.

EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution) - en K€	31/12/2023	30/06/2024	Evolution
Capitaux propres IFRS - Part du groupe	121 096	114 270	-6%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride			
ANR dilué	121 096	114 270	-6%
<i>Inclut</i>			
Réévaluation <i>des immeubles de placement</i>			
Réévaluation des immeubles en restructuration			
Réévaluation des autres actifs non courants (valeur du fonds de commerce de PAREF Gestion ⁷)	37 873	37 873	0%
Réévaluation des contrats de crédit-bail			
Réévaluation des stocks			
ANR dilué à la juste valeur	158 969	152 143	-4%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement			
Juste valeur des instruments financiers	(378)	(58)	-85%
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés			
Actifs incorporels	-	-	
<i>inclut</i>			
Juste valeur des dettes			
Réévaluation des actifs incorporels			
Droits de mutation	12 393	12 232	-1%
ANR	170 984	164 317	-4%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 609	1 508 364	
ANR par action (en €)	113,3 €	108,9 €	-4%

5 - Événement post clôture

PAREF Gestion a lancé son **activité de gestion de fonds en Italie** et a été sélectionnée pour gérer le Fondo Broggi, propriétaire de l'un des actifs les plus emblématiques du marché milanais : **The Medelan**.

Ce mandat représente une nouvelle étape dans le développement en Europe du Groupe qui souhaite devenir un acteur de premier plan en Italie. Il atteste également de la capacité de PAREF, qui agit en tant que conseil en gestion d'actifs et développement pour le fonds depuis sa création, à proposer au marché un point d'entrée unique à travers une offre transversale.

6 - Perspectives et priorités 2024

Dans le contexte actuel, PAREF poursuivra sa **stratégie d'investissement sélective** pour investir directement ou en tant que co-investisseur, afin de favoriser la croissance de ses actifs sous gestion. Le Groupe prévoit également de poursuivre le **repositionnement de sa gamme de fonds et de services**, en mettant l'accent sur plus de lisibilité et de digitalisation.

En s'appuyant sur son expertise en gestion immobilière et son offre transversale "**ONE-STOP-SHOP**", PAREF continuera de développer ses activités afin de capter de nouveaux mandats de gestion et ainsi poursuivre la diversification de ses sources de revenus.

⁷ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2023.

Conformément à son **plan stratégique ESG « Create More »**, PAREF a pour objectif d'améliorer la performance énergétique de son patrimoine et d'implémenter des initiatives opérationnelles pour anticiper les nouvelles attentes des locataires.

Agenda financier

30 octobre 2024 : Informations financières au 30 septembre 2024

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 2024, le Groupe PAREF gère plus de 3 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

Groupe PAREF

Samira Kadhi
+33(7) 60 00 59 52
samira.kadhi@paref.com

Shan

Alexandre Daudin / Aliénor Kuentz
+33(6) 34 92 46 15 / +33(6) 28 81 30 83
Paref@shan.fr

ANNEXES

Résultats locatifs

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (K€)	S1 2023	S1 2024	Evolution
Revenus locatifs bruts	4 366	4 592	5%
Charges locatives refacturées	2 249	2 214	-2%
Charges locatives, taxes et assurances	(2 397)	(2 865)	20%
Charges non récupérables	(148)	(650)	339%
Autres revenus	1	-	n.a.
Total revenus locatifs nets	4 219	3 942	-7%

Patrimoine sous gestion

En M€	31/12/2023	30/06/2024	Evolution
1. Gestion pour compte propre			
Actifs détenus en propre par PAREF	169	168	-0,6%
Participations détenues par PAREF ⁸	13	14	5,0%
Total patrimoine PAREF	182	182	-0,2%
2. Gestion pour compte de tiers			
Paref Prima	1 006	997	-0,9%
Novapierre Résidentiel	351	346	-1,2%
Interpierre France	274	270	-1,5%
Novapierre 1	226	224	-0,8%
Interpierre Europe Centrale	43	43	0,4%
Vivapierre	84	80	-4,5%
Autre FIA ⁹	25	25	0,0%
Actifs gérés par PAREF Gestion	2 009	1 986	-1,1%
Actifs gérés par PAREF Investment Management¹⁰	785	883	12,5%
Total patrimoine géré pour compte de tiers	2 794	2 869	2,7%
Retraitements ¹¹	(13)	(14)	5,0%
3. PATRIMOINE TOTAL GERE	2 962	3 037	2,5%

⁸ Participations minoritaires dans SCPI /OPPCI

⁹ Foncières Sélection Régions

¹⁰ Comprend l'actif The Medelan en Italie, l'actif NAU ! en Allemagne, l'actif BC 140 en Hongrie et un actif à Paris

¹¹ Participations minoritaires dans SCPI /OPPCI

Compte de résultat du 1^{er} semestre 2024

Compte de résultat consolidé détaillé (en K€)	S1 2023	S1 2024	Evolution
Revenus locatifs bruts	4 366	4 592	5%
<i>Charges locatives refacturées</i>	2 249	2 214	-2%
<i>Charges locatives, taxes et assurances</i>	(2 397)	(2 865)	20%
Charges locatives et taxes non récupérées	(148)	(650)	339%
Autres revenus	1	-	n.a.
Revenus locatifs nets	4 219	3 942	-7%
Chiffres d'affaires sur commissions	14 255	9 643	-32%
- <i>de gestion</i>	7 694	7 959	3%
- <i>de souscription</i>	6 561	1 684	-74%
Revenus des commissions	14 255	9 643	-32%
Rémunérations d'intermédiaires	(5 918)	(2 640)	-56%
- <i>dont honoraires de partenaires</i>	(1 805)	(1 789)	-1%
- <i>dont rétro-commissions de souscription</i>	(4 113)	(851)	-79%
Charges générales d'exploitation	(9 526)	(7 194)	-24%
Amortissements et dépréciations	(671)	(352)	-48%
Résultat opérationnel courant	2 357	3 399	44%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(8 359)	(4 866)	-42%
Résultat de cession des immeubles de placement	-	11	n.a.
Résultat opérationnel	(6 002)	(1 457)	-76%
Produits financiers	840	680	-19%
Charges financières	(1 541)	(2 326)	51%
Coût de l'endettement financier net	(701)	(1 645)	135%
Autres produits financiers	25	104	317%
Autres charges financières	-	(4)	n.a.
Variation de valeur des instruments dérivés	(60)	(279)	365%
Quote-part des sociétés mises en équivalence ¹²	1 065	(967)	n.a.
Résultat net avant impôts	(5 673)	(4 249)	25%
Charges d'impôts	(348)	(389)	12%
Résultat net consolidé	(6 022)	(4 638)	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe	(6 022)	(4 638)	23%
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 508 675	1 508 533	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	(3,99)	(3,07)	23%
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 508 675	1 508 533	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	(3,99)	(3,07)	23%

¹² Incluant les participations dans les sociétés mises en équivalence dont principalement 27,24% de l'OPPCI Vivapierre

Bilan

BILAN ACTIF (en K€)	31/12/2023	30/06/2024
Actifs non courants		
Immeubles de placement	168 130	167 840
Immobilisations incorporelles	652	661
Immobilisations corporelles	2 331	2 016
Immobilisations financières	358	340
Titres mis en équivalence	13 982	13 045
Actifs financiers	1 088	1 080
Instruments dérivés		58
Total actifs non courants	186 540	185 042
Actifs courants		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	14 200	14 256
Autres créances et comptes de régularisation	2 500	2 503
Instruments dérivés	378	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 558	6 327
Total actifs courants	24 637	23 085
Actifs non courants détenus en vue de la vente	740	-
TOTAL DE L'ACTIF	211 917	208 127

BILAN PASSIF (en K€)	31/12/2023	30/06/2024
Capitaux propres		
Capital social	37 755	37 755
Primes liées au capital	42 193	42 193
Réserves de la juste valeur	82	91
Variation de valeur des instruments de couverture	99	58
Réserves consolidées	57 500	38 811
Résultat consolidé	(16 428)	(4 638)
Capitaux propres – part du Groupe	121 200	114 270
Total des capitaux propres	121 200	114 270
PASSIF		
Passifs non courants		
Dettes financières, part à long terme	70 627	73 463
Instruments dérivés	-	-
Impôts différés passifs, nets	42	40
Provisions	344	247
Total des passifs non courants	71 013	73 750
Passifs courants		
Dettes financières, part à court terme	369	1 107
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 626	7 591
Dettes fiscales et sociales	8 022	6 900
Autres dettes et comptes de régularisation	3 687	4 510
Total des passifs courants	19 704	20 107
TOTAL DU PASSIF	211 917	208 127

Flux de trésorerie

FLUX DE TRESORIE (en K€)	S1 2023	S1 2024
Flux d'exploitation		
Résultat net	(6 022)	(4 638)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	671	300
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements	8 359	4 866
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	60	279
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers	-	-
Charges d'impôts	348	389
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	-	(9)
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	(1 065)	967
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt	2 352	2 155
Coût de l'endettement financier net	701	1 645
Impôts payés	(248)	71
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et après impôt	2 806	3 872
Variations du BFR	(4 371)	(793)
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	(1 566)	3 079
Flux d'investissements		
Acquisition des immeubles de placement	(4 129)	(4 576)
Autres acquisitions d'immobilisations	(625)	(155)
Prix de cession des immeubles de placement	-	751
Acquisition d'immobilisations financières	(84)	20
Cession d'immobilisations financières	-	-
Variation des participations dans les sociétés mises en équivalence	-	-
Produits financiers reçus	-	-
Incidence des variations de périmètre	-	-
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	(4 838)	(3 961)
Flux de financement		
Variation de capital	-	-
Titres d'autocontrôle	(18)	(15)
Augmentation des emprunts bancaires	7 000	3 000
Variation des autres dettes financières	-	-
Remboursements de dettes locatives	241	(303)
Remboursements des emprunts	-	-
Variation des concours bancaires	460	724
Intérêts payés	(521)	(1 492)
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	(4 527)	(2 263)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	2 636	(350)
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie	(3 767)	(1 231)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	10 279	7 558
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	6 511	6 327

Résultat Net Récurrent EPRA au 30 juin 2024

En K€	S1 2023	S1 2024	Evolution
RESULTAT NET CONSOLIDE PART DU GROUPE	(6 022)	(4 638)	-23%
Ajustements			
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placements et des autres actifs	8 359	4 866	-42%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-	(11)	n.a.
(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	279	365%
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés et autres intérêts	-	-	
(viii) Impôts différés résultant des ajustements	-	-	
(ix) Ajustement (i) à (viii) sur les sociétés détenues en partenariat	(644)	1 493	n.a.
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
RESULTAT NET RECURRENT EPRA	1 753	1 991	14%
Nombre moyen d'actions	1 508 675	1 508 533	
RESULTAT NET RECURRENT PAR ACTION EPRA	1,16 €	1,32 €	14%

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) au 30 juin 2024

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) - en K€	31/12/2023	30/06/2024	Evolution
Capitaux propres IFRS -Part du groupe <i>Inclut / Exclut</i>	121 096	114 270	-6%
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	121 096	114 270	-6%
<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 ¹³)	37 873	37 873	0%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	158 969	152 143	-4%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	(378)	(58)	-85%
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	-
Actifs incorporels	(652)	(661)	1%
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	-	-	-
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	-
Droits de mutation	12 393	12 232	-1%
ANR	170 332	163 656	-4%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 609	1 508 364	
ANR par action (en €)	112,9 €	108,5 €	-4%

¹³ La valorisation de fonds de commerce PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2023

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) au 30 juin 2024

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) - en K€	31/12/2023	30/06/2024	Evolution
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	121 096	114 270	-6%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	121 096	114 270	-6%
<i>Inclut</i>			
Réévaluation des immeubles de placement	-	-	-
Réévaluation des immeubles en restructuration	-	-	-
Réévaluation des autres actifs non courants (valeur du fonds de commerce de PAREF GESTION ¹⁴)	37 873	37 873	0%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	158 969	152 143	-4%
<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	409	179	-56%
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	-
Droits de mutation			
ANR	159 378	152 322	-4%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 609	1 508 364	
ANR par action (en €)	105,6 €	101,0 €	-4%

¹⁴ La valorisation de fonds de commerce PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2023

Autres indicateurs EPRA

- LTV (Loan to Value) EPRA

En K€	Groupe	Intégration proportionnelle QP des sociétés en			Combiné
		QP des JVs	mise en équivalence	Intérêt minoritaire	
Inclut :					
Emprunts auprès des institutions financières	73 000	n.a.	10 092	n.a.	83 092
Billets de trésorerie	0	n.a.	0	n.a.	0
Hybrides (y compris obligations convertibles, actions de préférence, dettes, options, obligations perpétuelles)	0	n.a.	0	n.a.	0
Emprunts obligataires	0	n.a.	0	n.a.	0
Instruments dérivés de change (futures, swaps, options et forwards)	0	n.a.	0	n.a.	0
Besoin en fonds de roulement net ¹⁵	2 277	n.a.	-3	n.a.	2 275
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)	0	n.a.	0	n.a.	
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)	0	n.a.	0	n.a.	
<i>Exclut :</i>		n.a.		n.a.	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 327	n.a.	213	n.a.	6 540
Dette nette (A)	68 951	n.a.	9 876	n.a.	78 827
Inclut :					
Immeubles occupés par le propriétaire	0	n.a.	0	n.a.	0
Immeubles de placement à la juste valeur	140 240	n.a.	21 792	n.a.	162 032
Immeubles destinés à la vente	0	n.a.	0	n.a.	0
Immeubles en cours de développement	27 600	n.a.	0	n.a.	27 600
Immobilisations incorporelles ¹⁶	40 342	n.a.	0	n.a.	40 342
Créances nettes	0	n.a.	0	n.a.	0
Immobilisations financières	1 421	n.a.	0	n.a.	1 421
Valeur totale des actifs (B)	209 603	n.a.	21 792	n.a.	231 395
<i>Optionnel:</i>					
Droits de mutation immobiliers	10 839	n.a.	1 504	n.a.	12 343
Valeur totale des actifs (y compris RETT) (C)	10 839	n.a.	1 504	n.a.	12 343
LTV (A/B)	32,9%	n.a.	45,3%	n.a.	34,1%
LTV (INCL. RETT) (A/C) (OPTIONNEL)	31,3%	n.a.	42,4%	n.a.	32,3%

¹⁵ Ce poste correspond aux dettes courantes (intérêts courus, dépôts de garantie, fournisseurs, dettes fiscales et sociales, autres dettes) nettes des créances courantes (clients, autres créances et charges constatées d'avance)

¹⁶ Comprend la valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion, réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2023

- Taux de rendement EPRA

En %	31/12/2023	30/06/2024	Evolution en pts
Taux de capitalisation net PAREF	6,54%	6,16%	-38 pts
Effet des droits et frais estimés	-0,39%	-0,43%	+4 pts
Effet des variations de périmètre	0,00%	-0,02%	-2 pts
Rendement Initial Net EPRA¹⁷	6,15%	5,70%	-45 pts
Effet des aménagements de loyers	1,71%	0,64%	-107 pts
Rendement Initial Net <i>Topped-Up</i> EPRA¹⁸	7,86%	6,34%	-152 pts

- Taux de vacance EPRA

En K€	30/06/2023	30/06/2024	Evolution en pts
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant ¹⁹	95	1 845	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille	10 729	10 987	
Taux de vacance EPRA	0,9%	16,8%	-1 591 pts

- Investissement immobiliers réalisés

en K€	S1 2023	S1 2024
Acquisition		
Développement ²⁰	3 017	3 995
CAPEX de maintenance	195	222
	<i>avec création de surface</i>	
	<i>sans création de surfaces</i>	
	<i>avantages commerciaux</i>	
Autres dépenses		
Intérêts capitalisés		
Total CAPEX	3 212	4 217
Différence entre CAPEX comptabilisés et décaissés	1 267	1 029
Total CAPEX décaissés	4 479	5 246

¹⁷ 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

¹⁸ 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

¹⁹ Excluant l'actif Tempo (Paris) qui a été mis en restructuration depuis 2022 et hors les participations dans l'OPPCI Vivapierre

²⁰ Comprend les investissements relatifs au projet restructuration de l'actif Tempo situé à Paris

- **Ratios de coûts EPRA**

Les ratios ci-dessous sont calculés sur le périmètre des actifs détenus en propre²¹ par PAREF (incluant les mises en équivalence).

En K€	S1 2023	S1 2024	Evolution
Inclus :			
(i) Frais généraux	(835)	(1 326)	59%
(ii) Charges sur immeubles			
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	(2 397)	(2 865)	20%
(iv) Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés mises en équivalence	(52)	(96)	85%
Exclus :			
(v) Charges du foncier	1 540	1 621	5%
(vi) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	847	994	17%
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	(897)	(1 671)	86%
(vii) - charges de vacance (charges locatives non récupérées)	88	524	499%
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	(810)	(1 147)	42%
(viii) Revenus locatifs moins charges du foncier	5 139	5 586	9%
(ix) - charges locatives refacturées comprises dans les loyers	(773)	(994)	29%
(x) + quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	654	692	6%
Revenus locatifs (C)	5 020	5 283	5%
Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)	17,87%	31,63%	+1 376 pts
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	16,13%	21,71%	+558 pts

Glossaire

DFS (Dette Financière Sécurisée) : la dette financière sécurisée divisée par la valeur consolidée du patrimoine (incluant la valeur des titres de PAREF Gestion et les participations financières dans les fonds gérés par le Groupe)

ICR (Interest Coverage Ratio): le résultat opérationnel courant divisé par les frais financiers consolidés hors frais de mise en place de financements.

Ratio d'endettement (LTV pour Loan to Value) : la 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

Taux d'occupation financier (TOF) : le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

WALB: Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

²¹ Excluant l'actif Tempo (Paris) en restructuration depuis 2022 et excluant les participations dans OPPCI Vivapierre

