

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2024



[paref.com](https://paref.com)

<b>1</b>	<b>Rapport d'activité</b>	<b>4</b>
1.1	Présentation du Groupe	5
1.2	Faits marquants du 1 <sup>er</sup> semestre 2024	5
1.3	Résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2024	9
1.4	Ressources financières	10
1.5	Actif net réévalué EPRA (ANR EPRA)	10
1.6	Événements postérieurs à la clôture	11
1.7	Reporting EPRA au 30 juin 2024	12
<b>2</b>	<b>Portefeuille au 30 juin 2024</b>	<b>17</b>
2.1	Liste des actifs du Groupe PAREF au 30 Juin 2024	18
<b>3</b>	<b>Comptes Semestriels Consolidés Résumés</b>	<b>19</b>
3.1	État de la situation financière	20
3.2	État de résultat	21
3.3	État de variation des capitaux propres	22
3.4	Tableau de flux de trésorerie	23
3.5	Note annexes aux états financiers consolidés	24
3.6	Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	45
<b>4</b>	<b>Informations Complémentaires</b>	<b>46</b>
4.1	Attestation du responsable du rapport financier semestriel	47
4.2	Responsables du contrôle des comptes	47
4.3	Documents accessibles au public	47
4.4	Table de concordance	48

## CHIFFRES CLÉS

**3,0 Md€**

Patrimoine sous gestion

**2,0 M€**

Résultat net récurrent

**17 M€**

Collecte brute

**31%**

Ratio LTV

**108,9 €**

ANR EPRA (NRV) / Action

**2,5 x**

ICR





1

# Rapport d'activité

<b>1.1</b>	Présentation du Groupe	5
<b>1.2</b>	Faits marquants du 1 <sup>er</sup> semestre 2024	5
<b>1.3</b>	Résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2024	9
<b>1.4</b>	Ressources financières	10
<b>1.5</b>	Actif net réévalué EPRA (ANR EPRA)	10
<b>1.6</b>	Événements postérieurs à la clôture	11
<b>1.7</b>	Reporting EPRA au 30 juin 2024	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 6 actifs<sup>1</sup> détenus en propre par PAREF ; et
- (ii) une activité de gestion pour compte de tiers:
  - la gestion régulée au travers de sa filiale PAREF Gestion, détenue à 100% ;
  - la gestion non régulée au travers de sa filiale PAREF Investment Management, détenue à 100%, offrant l'ensemble des services nécessaires aux investisseurs institutionnels pour leur gestion immobilière en France et en Europe.

Au 30 juin 2024, le patrimoine sous gestion est en hausse de 2,5% atteignant plus de 3,0 milliards d'euros dont :

- 182 M€ d'actifs en compte propre, stable ; et
- 2 869 M€ gérés pour compte de tiers, + 2,7% vs 31 décembre 2023, grâce aux investissements réalisés en 2023 et le nouveau mandat de gestion accordé par un investisseur de premier rang courant 2024.

Principalement basé en France, le Groupe gère également plusieurs SCPI qui investissent à l'étranger (notamment PAREF Prima et Interpierre Europe Centrale), des actifs pour le compte d'investisseurs institutionnels (BC 140 à Budapest et Projet NAU! à Francfort) et un projet de restructuration d'un actif à usage mixte ("The Medelan" à Milan). Le Groupe est aussi présent en Suisse, en Italie et en Allemagne au travers de son bureau à Zurich, à Milan et à Francfort.

## 1.2 FAITS MARQUANTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2024

### Activité immobilière pour compte propre

#### Un portefeuille toujours performant

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, PAREF a maintenu sa stratégie de gestion active pour son patrimoine, avec la poursuite de son évolution vers des actifs à fort potentiel de valeur avec une grande qualité environnementale.

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.

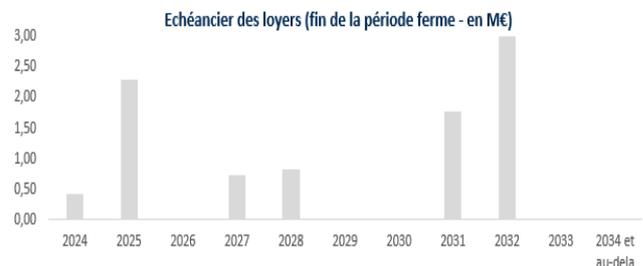
Le taux d'occupation financier du Groupe s'affiche à 83,2%, en recul par rapport au 31 décembre 2023, impacté temporairement par la rotation de locataire sur la de Tour Franklin et la vacance stratégique sur l'actif Croissy Beaubourg.

La maturité moyenne pondérée des baux (WALB) s'élève à 4,8 ans, contre 4,5 ans fin 2023.

#### Des revenus locatifs nets en léger recul

Les revenus locatifs nets des actifs de PAREF s'établissent à 3,9 M€ au 1<sup>er</sup> 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 profil d'échéancier des baux sur le patrimoine détenu en propre est le suivant :



Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre s'établit à 6,5% contre 7,5% fin 2023<sup>2</sup>.

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (en milliers d'euros)	S1 2024	S1 2023	Evolution
Revenus locatifs bruts	4 592	4 366	5%
- Charges locatives refacturées	2 214	2 249	-2%
- Charges locatives, taxes et assurances	(2 865)	(2 397)	20%
Charges non récupérables	(650)	(148)	339%
Autres revenus	0	1	n.a.
<b>Total revenus locatifs nets</b>	<b>3 942</b>	<b>4 219</b>	<b>-7%</b>

1 Les actifs de DAX et SAINT PAUL LES DAX sont considérés comme un seul complexe d'actif dans le rapport semestriel

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

### 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. Le patrimoine se compose de 168 M€ pour les 6 actifs immobiliers

représentant une surface locative de 73 526 m<sup>2</sup>, et de 14 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le Groupe.

Chiffres clés du patrimoine <sup>3</sup>	30/06/2024	31/12/2023
Nombre d'actifs	6	7
Surface locative	73 526 m <sup>2</sup>	74 191 m <sup>2</sup>
Valorisation	168 M€	169 M€

Parmi les faits marquants sur la période :

- des frais et travaux d'amélioration réalisés au 1<sup>er</sup> 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€.

### 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<sup>er</sup> 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 fonds immobiliers non cotés depuis le troisième trimestre 2023.

### Répartition de la collecte brute réalisée sur les SCPI du 1<sup>er</sup> semestre 2024:

En millions d'euros		Collecte brute	Collecte brute	
Type	Fonds	S1 2024	S1 2023	Evolution
SCPI	PAREF Prima	11	47	-76%
	Interpierre France	4	10	-58%
	Interpierre Europe Centrale	1	5	-78%
	Novapierre Résidentiel	0,1	5	-97%
	Novapierre 1	0,1	0,4	-86%
<b>Total</b>		<b>17</b>	<b>66</b>	<b>-75%</b>

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

- 8,8 M€ pour la SCPI PAREF Prima
- 3,7 M€ pour la SCPI Novapierre Résidentiel
- 2,2 M€ pour la SCPI Interpierre France
- 0,4 M€ pour la SCPI 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<sup>em</sup> arrondissement. Ce projet est certifié Bâtiment Énergie Environnement (BEE).

<sup>3</sup> Hors participations minoritaires dans SCPI/OPPCI

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.

#### Répartition des fonds gérés par PAREF Gestion au 30 juin 2024 :

Type	Actifs sous gestion		Evolution
	30-juin-24	31-déc-23	
SCPI	1 881	1 900	-1%
OPPCI	80	84	-5%
Autre FIA	25	25	0%
<b>Total</b>	<b>1 986</b>	<b>2 009</b>	<b>-1%</b>

#### 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.

Le Groupe a annoncé le **lancement de SOLIA Paref<sup>4</sup>**, 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 coeur 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> semestre 2023,

mécaniquement impactées par le ralentissement de la collecte.

Commissions (en milliers d'euros)	S1 2024	S1 2023	Evolution
Revenus des commissions			
- de gestion	7 959	7 694	3%
- de souscription	1 684	6 561	-74%
<b>Total revenus des commissions</b>	<b>9 643</b>	<b>14 255</b>	<b>-32%</b>

<sup>4</sup> Dénomination sociale au 30 juin 2024 : PAREF Property Management SAS

## 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 millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	Evolution
<b>1. Gestion pour compte propre</b>			
Actifs détenus en propre par PAREF	168	169	-0,6%
Participations détenues par PAREF <sup>5</sup>	14	13	5,0%
<b>Total patrimoine PAREF</b>	<b>182</b>	<b>182</b>	<b>-0,2%</b>
<b>2. Gestion pour compte de tiers</b>			
PAREF Prima	997	1 006	-0,9%
Novapierre Résidentiel	346	351	-1,2%
Interpierre France	270	274	-1,5%
Novapierre 1	224	226	-0,8%
Interpierre Europe Centrale	43	43	0,4%
Vivapierre	80	84	-4,5%
Autre FIA <sup>6</sup>	25	25	0,0%
<b>Actifs gérés par PAREF Gestion</b>	<b>1 986</b>	<b>2 009</b>	<b>-1,1%</b>
<b>Actifs gérés par PAREF Investment Management<sup>7</sup></b>	<b>883</b>	<b>785</b>	<b>12,5%</b>
<b>Total patrimoine géré pour compte de tiers</b>	<b>2 869</b>	<b>2 794</b>	<b>2,7%</b>
Retraitements <sup>8</sup>	(14)	(13)	5,0%
<b>Totql patrimoine géré</b>	<b>3 037</b>	<b>2 962</b>	<b>2,5%</b>

5 Participations minoritaires dans SCPI/OPPCI

6 Foncières Sélection Régions

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

8 Participations minoritaires dans SCPI/OPPCI

## 1.3 RÉSULTATS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2024

Compte de résultat consolidé détaillé (en milliers d'euros)	S1 2024	S1 2023	Evolution
Revenus locatifs bruts	4 592	4 366	5%
- Charges locatives refacturées	2 214	2 249	-2%
- Charges locatives, taxes et assurances	(2 865)	(2 397)	20%
Charges locatives et taxes non récupérées	(650)	(148)	339%
Autres revenus	0	1	n.a.
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>3 942</b>	<b>4 219</b>	<b>-7%</b>
Chiffres d'affaires sur commissions	9 643	14 255	-32%
- dont gestion	7 959	7 694	3%
- dont souscription	1 684	6 561	-74%
<b>Revenus des commissions</b>	<b>9 643</b>	<b>14 255</b>	<b>-32%</b>
<b>Rémunérations d'intermédiaires</b>	<b>(2 640)</b>	<b>(5 918)</b>	<b>-56%</b>
- dont honoraires de partenaires	(1 789)	(1 805)	-1%
- dont honoraires de partenaires	(851)	(4 113)	-79%
<b>Charges générales d'exploitation</b>	<b>(7 194)</b>	<b>(9 526)</b>	<b>-24%</b>
Amortissements et dépréciations	(352)	(671)	-48%
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>3 399</b>	<b>2 357</b>	<b>44%</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(4 866)	(8 359)	-42%
Résultat de cession des immeubles de placement	11	-	n.a.
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(1 457)</b>	<b>(6 002)</b>	<b>76%</b>
Produits financiers	680	840	-19%
Charges financières	(2 326)	(1 541)	51%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1 645)</b>	<b>(701)</b>	<b>135%</b>
Autres produits financiers	104	25	317%
Autres charges financières	(4)	-	n.a.
Variation de valeur des instruments dérivés	(279)	(60)	365%
Quote-part des sociétés mises en équivalence <sup>9</sup>	(967)	1 065	n.a.
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>(4 249)</b>	<b>(5 673)</b>	<b>25%</b>
Charges d'impôts	(389)	(348)	12%
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(4 638)</b>	<b>(6 022)</b>	<b>23%</b>
<b>Résultat net consolidé part du Groupe</b>	<b>(4 638)</b>	<b>(6 022)</b>	<b>23%</b>
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 508 533	1 508 675	
<b>Résultat net consolidé par action (part du Groupe)</b>	<b>(3,07)</b>	<b>(3,99)</b>	<b>23%</b>
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 508 533	1 508 675	
<b>Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)</b>	<b>(3,07)</b>	<b>(3,99)</b>	<b>23%</b>

### 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<sup>er</sup> 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 à 3,9 M€ ;
- des revenus des commissions à 9,6 M€, en baisse de -32% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023 ;
- des rémunérations d'intermédiaires en baisse de -55% à 2,6 M€ contre 5,9 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Elles se composent au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> semestre 2023, impacté par les variations de valeur de l'OPPCI Vivapierre.

<sup>9</sup> Incluant les participations dans les sociétés mises en équivalence dont principalement 27,24% de l'OPPCI Vivapierre

## 1.4 RESSOURCES FINANCIÈRES

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 du Groupe PAREF 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<sup>er</sup> 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, contre 4,5 ans fin 2023.

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

	30/06/2024	31/12/2023	Covenant
LTV <sup>10</sup>	31%	28%	<50%
ICR <sup>11</sup>	2,5x	4,0x	>1,75x
DFS <sup>12</sup>	23%	23%	<30%
Valeur de patrimoine consolidée <sup>13</sup>	220 M€	219 M€	>150 M€

## 1.5 ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA (ANR EPRA)

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<sup>er</sup> 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.

EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution) - en milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023	Evolution
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	114 270	121 096	-6%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
<b>ANR dilué</b>	<b>114 270</b>	<b>121 096</b>	<b>-6%</b>
<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 <sup>14</sup> )	37 873	37 873	0%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>152 143</b>	<b>158 969</b>	<b>-4%</b>
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	(58)	(378)	-85%
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	12 232	12 393	-1%
<b>ANR</b>	<b>164 317</b>	<b>170 984</b>	<b>-4%</b>
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 364	1 508 609	
<b>ANR / action (en euros)</b>	<b>108,9€</b>	<b>113,3€</b>	<b>-4%</b>

10 LTV : 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

11 ICR : le résultat opérationnel courant divisé par les frais financiers consolidés hors frais de mise en place de financements

12 DFS : dette financière sécurisée divisée par la valeur du patrimoine consolidé (incluant la valeur de titre de PAREF Gestion et les participations financières gérées par le Groupe)

13 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

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

## 1.6 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA 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.

## 1.7 REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2024

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.

	30/06/2024	31/12/2023
ANR EPRA - Valeur de reconstitution (NRV) (en millions d'euros)	164,3	171,0
ANR EPRA - Valeur de continuation (NTA) (en millions d'euros)	163,7	170,3
ANR EPRA - Valeur de liquidation (NDV) (en millions d'euros)	152,3	159,4
Rendement Initial Net EPRA	5,70%	6,15%
Rendement Initial Net Topped-Up EPRA	6,34%	7,86%
LTV EPRA (Loan to value) - hors droits	34,1%	32,5%
LTV EPRA (Loan to value) - droits inclus	32,3%	30,8%
	S1 2024	S1 2023
Résultat net récurrent EPRA (en millions d'euros)	2,0	1,8
Résultat net récurrent EPRA par action (en euros)	1,32	1,16
Taux de vacance EPRA	16,80%	0,9%
Ratio de coûts EPRA (y compris coûts de vacance)	31,63%	17,87%
Ratio de coûts EPRA (hors coûts de vacance)	21,71%	16,13%
Investissements immobiliers réalisés (en milliers euros)	4 217	3 212

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

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) - en milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023	Evolution
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	114 270	121 096	-6%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
<b>ANR dilué</b>	<b>114 270</b>	<b>121 096</b>	<b>-6%</b>
<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 <sup>15</sup> )	37 873	37 873	0%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>152 143</b>	<b>158 969</b>	<b>-4%</b>
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	(58)	(378)	-85%
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	-
Actifs incorporels	(661)	(652)	1%
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	-	-	-
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	-
Droits de mutation	12 232	12 393	-1%
<b>ANR</b>	<b>163 656</b>	<b>170 332</b>	<b>-4%</b>
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 364	1 508 609	
<b>ANR / action (en euros)</b>	<b>108,5€</b>	<b>112,9€</b>	<b>-4%</b>

<sup>15</sup> 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.

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

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) - en milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023	Evolution
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	114 270	121 096	-6%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
<b>ANR dilué</b>	<b>114 270</b>	<b>121 096</b>	<b>-6%</b>
<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 <sup>16</sup> )	37 873	37 873	0%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>152 143</b>	<b>158 969</b>	<b>-4%</b>
<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	179	409	-56%
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	-
Droits de mutation	-	-	-
<b>ANR</b>	<b>152 322</b>	<b>159 378</b>	<b>-4%</b>
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 364	1 508 609	
<b>ANR / action (en euros)</b>	<b>101,0€</b>	<b>105,6€</b>	<b>-4%</b>

## 1.7.3 Résultat Net Récurrent EPRA

En milliers euros	30/06/2024	30/06/2023	Evolution
Résultat net consolidé part du Groupe	(4 638)	(6 022)	-23%
Ajustements			
(i) Variation de JV des imm. de placements et autres actifs	4 866	8 359	-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 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	279	60	365%
(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	1 493	(644)	n.a.
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>1 991</b>	<b>1 753</b>	<b>14%</b>
Nombre moyen d'actions	1 508 533	1 508 675	
<b>Résultat net récurrent EPRA / action (en euros)</b>	<b>1,32 €</b>	<b>1,16 €</b>	<b>14%</b>

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 2023.

## 1.7.4 Taux de rendement EPRA

	30/06/2024	31/12/2023	Evolution
Taux de capitalisation net PAREF	6,16%	6,54%	-38 pts
Effet des droits et frais estimés	-0,43%	-0,39%	+4 pts
Effet des variations de périmètre	-0,02%	0,00%	-2 pts
<b>Rendement Initial Net EPRA<sup>17</sup></b>	<b>5,70%</b>	<b>6,15%</b>	<b>-45 pts</b>
Effet des aménagements de loyers	0,64%	1,71%	-107 pts
<b>Rendement Initial Net Topped-Up EPRA<sup>18</sup></b>	<b>6,34%</b>	<b>7,86%</b>	<b>-152 pts</b>

## 1.7.5 Taux de vacance EPRA

En milliers d'euros	30/06/2024	30/06/2023	Evolution
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant <sup>19</sup>	1 845	95	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille	10 987	10 279	
<b>Taux de vacance EPRA</b>	<b>16,8%</b>	<b>0,9%</b>	<b>-1 591 pts</b>

## 1.7.6 Investissement immobiliers réalisés

En milliers euros	S1 2024	S1 2023
Acquisition	-	-
Développement <sup>20</sup>	3 995	3 017
CAPEX de maintenance	222	195
- avec création de surface		
- sans création de surface	222	195
- avantages commerciaux		
Autres dépenses		
Intérêts capitalisés		
<b>Total CAPEX</b>	<b>4 217</b>	<b>3 212</b>
Différence entre CAPEX comptabilisés et décaissés	1 029	1 267
<b>Total CAPEX décaissés</b>	<b>5 246</b>	<b>4 479</b>

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

## 1.7.7 LTV (Loan to Value) EPRA

En milliers d'euros	Groupe	Intégration proportionnelle			Total
		Quote-part des JVs	Quote-part des sociétés en mise en équivalence	Intérêts minoritaires	
<i>Inclut :</i>					
Emprunts bancaires <sup>21</sup>	73 000	n.a.	10 092	n.a.	83 092
Billets de trésorerie	-	n.a.	-	n.a.	-
Hybrides (y compris obligations convertibles, actions de préférence, dettes, options, obligations perpétuelles)	-	n.a.	-	n.a.	-
Emprunts obligataires	-	n.a.	-	n.a.	-
Instruments dérivés de change (futures, swaps, options et forwards)	-	n.a.	-	n.a.	-
Besoin en fonds de roulement net <sup>22</sup>	2 277	n.a.	(3)	n.a.	2 275
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)	-	n.a.	-	n.a.	-
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)	-	n.a.	-	n.a.	-
<i>Exclut :</i>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 327	n.a.	213	n.a.	6 540
<b>Dettes nettes (A)</b>	<b>68 951</b>	<b>n.a.</b>	<b>9 876</b>	<b>n.a.</b>	<b>78 827</b>
<i>Inclut :</i>					
Immeubles occupés par le propriétaire	-	n.a.	-	n.a.	-
Immeubles de placement à la juste valeur <sup>23</sup>	140 240	n.a.	21 792	n.a.	162 032
Immeubles destinés à la vente	-	n.a.	-	n.a.	-
Immeubles en cours de développement <sup>23</sup>	27 600	n.a.	-	n.a.	27 600
Immobilisations incorporelles <sup>24</sup>	40 342	n.a.	-	n.a.	40 342
Créances nettes	-	n.a.	-	n.a.	-
Immobilisations financières	1 421	n.a.	-	n.a.	1 421
<b>Valeur totale des actifs (B)</b>	<b>209 603</b>	<b>n.a.</b>	<b>21 792</b>	<b>n.a.</b>	<b>231 395</b>
<i>Optionnel:</i>					
Droits de mutation immobiliers	10 839	n.a.	1 504	n.a.	12 343
<b>Valeur totale des actifs (droits inclus) (C)</b>	<b>10 839</b>	<b>n.a.</b>	<b>1 504</b>	<b>n.a.</b>	<b>12 343</b>
<b>LTV Hors droits (A/B)</b>	<b>32,9%</b>	<b>n.a.</b>	<b>45,3%</b>	<b>n.a.</b>	<b>34,1%</b>
<b>LTV Droits inclus (A/C)</b>	<b>31,3%</b>	<b>n.a.</b>	<b>42,4%</b>	<b>n.a.</b>	<b>32,3%</b>

21 Cf. détail de dettes financières dans la Note 3.5.14 et 3.5.22 en annexe de comptes consolidés

22 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)

23 Cf. détail de Immeubles de placement dans la Note 3.5.10 en annexe de comptes consolidés

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

## 1.7.8 Ratios de coûts EPRA

Les ratios ci-dessous sont calculés sur le périmètre des actifs détenus en propre<sup>25</sup> par le Groupe PAREF (incluant les mises en équivalence).

En milliers euros	S1 2024	S1 2023	Evolution
<i>Inclus :</i>			
(i) Frais généraux	(1 326)	(835)	59%
(ii) Charges sur immeubles			
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	(2 865)	(2 397)	20%
(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	(96)	(52)	85%
<i>Exclus :</i>			
(vii) Amortissements des immeubles de placement			
(viii) Charges du foncier	1 621	1 540	5%
(ix) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	994	847	17%
<b>Coûts (y compris coûts de vacance) (A)</b>	<b>(1 671)</b>	<b>(897)</b>	<b>86%</b>
(x) Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	524	88	499%
<b>Coûts (hors coûts de vacance) (B)</b>	<b>(1 147)</b>	<b>(810)</b>	<b>53%</b>
(xi) Revenus locatifs moins charges du foncier	5 586	5 139	9%
(xii) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	(994)	(773)	29%
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	692	654	6%
<b>Revenus locatifs (C)</b>	<b>5 283</b>	<b>5 020</b>	<b>5%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (y compris coûts de vacance) (A/C)</b>	<b>31,63%</b>	<b>17,87%</b>	<b>+1 376 pts</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B/C)</b>	<b>21,71%</b>	<b>16,13%</b>	<b>+558 pts</b>

<sup>25</sup> Excluant l'actif Tempo (Paris) en restructuration depuis 2022 et excluant les participations dans OPPCI Vivapierre

A photograph of a modern rooftop terrace. In the foreground, there are several large, dark-colored potted plants, including tall grasses and purple flowers. A lounge area with a circular table and two chairs is visible. The terrace is paved with large, light-colored tiles. In the background, a modern building with a glass facade and a large tree are visible. The sky is clear and blue. On the right side, a city skyline with a prominent spire is visible in the distance.

2

# Portefeuille au 30 juin 2024

## 2.1 LISTE DES ACTIFS DU GROUPE PAREF AU 30 JUIN 2024

Code Postal	Adresse	Ville	Type	Date d'acquisition	Surface m <sup>2</sup>	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%
<b>Total actifs immobiliers</b>					<b>73 526</b>		

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 le rapport semestriel

\*\* L'actif Tempo (Paris) était en travaux au 30 juin 2024

Par ailleurs, Groupe 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), PAREF Prima (883 parts), Novapierre Résidentiel (158 parts), Interpierre CBI (1 part) et, pour un total d'environ 1,1 M€ en valeur;
- Parts dans l'OPPCI Vivapierre en pleine propriété (249 999 parts) pour une valorisation de 12,8 M€;
- Usufruits temporaires de parts de SCPI gérées par le Groupe, représentant une valorisation de 3 K€.

### 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'OPPCI Vivapierre est réalisée quatre fois par an. Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024, la rémunération de l'expert CBRE Valuation est 4 400 euros.



# 3

# Comptes Semestriels Consolidés Résumés

<b>3.1</b>	État de la situation financière	20
<b>3.2</b>	État de résultat	21
<b>3.3</b>	État de variation des capitaux propres	22
<b>3.4</b>	Tableau de flux de trésorerie	23
<b>3.5</b>	Note annexes aux états financiers consolidés	24
<b>3.6</b>	Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	45

## 3.1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

<b>BILAN ACTIF</b> (en milliers d'euros)	Note	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Actifs non courants			
Immeubles de placement	10	167 840	168 130
Immobilisations incorporelles	11	661	652
Immobilisations corporelles	12	2 016	2 331
Immobilisations financières	13	340	358
Titres mis en équivalence	14	13 045	13 982
Actifs financiers	15	1 080	1 088
Instruments dérivés	17	58	-
Impôts différés actif		-	-
<b>Total actifs non courants</b>		<b>185 042</b>	<b>186 540</b>
Actifs courants			
Stocks		-	-
Clients et autres débiteurs	16	14 256	14 200
Autres créances et comptes de régularisation		2 503	2 500
Instruments dérivés	17	-	378
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	6 327	7 558
<b>Total actifs courants</b>		<b>23 085</b>	<b>24 637</b>
Actifs non courants détenus en vue de la vente	19	-	740
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>208 127</b>	<b>211 917</b>
<b>BILAN PASSIF</b> (en milliers d'euros)	Note	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Capitaux propres			
Capital social	20	37 755	37 755
Primes liées au capital		42 193	42 193
Réserves de la juste valeur		91	82
Variation de valeur des instruments de couverture		58	99
Réserves consolidées		38 811	57 500
Résultat consolidé		(4 638)	(16 428)
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>		<b>114 270</b>	<b>121 200</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>114 270</b>	<b>121 200</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Dettes financières, part à long terme	22	73 463	70 627
Instruments dérivés	17	-	-
Impôts différés passifs	23	40	42
Provisions	24	247	344
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>73 750</b>	<b>71 013</b>
<b>Passifs courants</b>			
Dettes financières, part à court terme	22	1 107	369
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25	7 591	7 626
Dettes fiscales et sociales	26	6 900	8 022
Autres dettes et comptes de régularisation	28	4 510	3 687
<b>Total des passifs courants</b>		<b>20 107</b>	<b>19 704</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>208 127</b>	<b>211 917</b>

## 3.2 ÉTAT DE RÉSULTAT

Compte de résultat consolidé détaillé (en milliers d'euros)	Note	S1 2024	S1 2023	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	29	4 592	4 366	5%
Charges locatives refacturées	29	2 214	2 249	-2%
Charges locatives, taxes et assurances	29	(2 865)	(2 397)	20%
Autres revenus	29	-	1	n.a
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>29</b>	<b>3 942</b>	<b>4 219</b>	<b>-7%</b>
Revenus d'affaires sur commissions	29	9 643	14 255	-32%
-dont commissions de gestion		7 959	7 694	3%
-dont commissions de souscription		1 684	6 561	-74%
<b>Revenus sur commissions</b>	<b>29</b>	<b>9 643</b>	<b>14 255</b>	<b>-32%</b>
Rémunération d'intermédiaires	30	(2 640)	(5 918)	-55%
Charges générales d'exploitation	31	(7 194)	(9 527)	-24%
Amortissements et dépréciations	32	(352)	(671)	-48%
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>3 399</b>	<b>2 357</b>	<b>44%</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	33	(4 866)	(8 359)	-42%
Résultat de cession des immeubles de placement		11	-	n.a.
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>(1 457)</b>	<b>(6 002)</b>	<b>76%</b>
Produits financiers		680	840	-19%
Charges financières		(2 326)	(1 541)	51%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>34</b>	<b>(1 645)</b>	<b>(701)</b>	<b>135%</b>
Autres produits financiers	35	104	25	317%
Autres charges financières		(4)	-	n.a.
Variation de valeur des instruments dérivés		(279)	(60)	365%
Quote-part des sociétés mises en équivalence	15	(967)	1 065	-191%
<b>Résultat net avant impôts</b>		<b>(4 249)</b>	<b>(5 673)</b>	<b>25%</b>
Charges d'impôts	36	(389)	(348)	12%
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>(4 638)</b>	<b>(6 022)</b>	<b>23%</b>
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-	-	n.a.
<b>Résultat net consolidé part du Groupe</b>		<b>(4 638)</b>	<b>(6 022)</b>	<b>23%</b>
Nombre moyen d'actions (non dilué)		1 508 533	1 508 675	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	37	(3,07)	(3,99)	23%
Nombre moyen d'actions (dilué)		1 508 533	1 508 675	
<b>Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)</b>	<b>37</b>	<b>(3,07)</b>	<b>(3,99)</b>	<b>23%</b>

### AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Note	S1 2024	S1 2023	Evolution en %
Résultat net consolidé (part du groupe)		(4 638)	(6 022)	23%
Variation de valeur des instruments de couverture	17	(41)	(647)	94%
<b>Résultat global</b>		<b>(4 679)</b>	<b>(6 669)</b>	<b>30%</b>

### 3.3 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

#### Variation des capitaux propres au 1<sup>er</sup> semestre 2024

<i>En milliers d'euros</i>	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
<b>Solde au 1er janvier 2024</b>	37 755	42 193	82	99	41 071	121 200	121 200
Augmentation de capital social						-	-
Ajustement à la juste valeur des instruments dérivés				(41)		(41)	(41)
Résultat net consolidé					(4 638)	(4 638)	(4 638)
Distribution de dividendes					(2 263)	(2 263)	(2 263)
Titres auto-détenus					(15)	(15)	(15)
Autres variations			8		18	26	26
<b>Solde au 30 juin 2024</b>	37 755	42 193	91	58	34 174	114 270	114 270

#### Variation des capitaux propres au 1<sup>er</sup> semestre 2023

<i>En milliers d'euros</i>	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
<b>Solde au 1er janvier 2023</b>	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
<b>Solde au 30 juin 2023</b>	37 755	42 193	95	1 320	51 757	133 119	133 119

## 3.4 TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers d'euros)	Note	S1 2024	S1 2023
<b>Flux d'exploitation</b>			
<b>Résultat net</b>		<b>(4 638)</b>	<b>(6 022)</b>
Dotations aux amortissements et provisions		300	671
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placement	10	4 866	8 359
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés		279	60
Charges d'impôt	35	389	348
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt		(9)	-
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	14	967	(1 065)
<b>Marge brute d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt</b>		<b>2 155</b>	<b>2 352</b>
Coût de l'endettement financier net	33	1 645	701
Impôts payés		71	(248)
<b>Marge brute d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et après impôt</b>		<b>3 872</b>	<b>2 806</b>
Variations du BFR		(793)	(4 371)
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles</b>		<b>3 079</b>	<b>(1 566)</b>
<b>Flux d'investissements</b>			
Acquisition des immeubles de placement	10	(4 576)	(4 129)
Autres acquisitions d'immobilisations	12	(155)	(625)
Prix de cession des immeubles de placement		751	-
Augmentation des prêts et créances financières		20	(84)
Produits financiers reçus		-	-
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement</b>		<b>(3 961)</b>	<b>(4 838)</b>
<b>Flux de financement</b>			
Variation de capital		-	-
Titres d'autocontrôle		(15)	(18)
Augmentation des emprunts bancaires	22	3 000	7 000
Variation des autres dettes financières	22	-	-
Remboursement des dettes locatives	22	(303)	241
Remboursements des emprunts	22	-	-
Variation des concours bancaires		724	460
Intérêts payés		(1 492)	(521)
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires		(2 263)	(4 527)
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>		<b>(350)</b>	<b>2 636</b>
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie		(1 231)	(3 767)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	18	7 558	10 279
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période</b>	<b>18</b>	<b>6 327</b>	<b>6 511</b>

## 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 2024 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 2024 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 2023.

Les comptes ont été soumis à l'examen du Comité d'audit du 26 juillet 2024, puis ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 30 juillet 2024.

### 3.5.2 Périmètre de consolidation

SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES	ADRESSE	ACTIVITÉ	30/06/2024			31/12/2023		
			% 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		Marchand de biens	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SCI PARUS	153 bd Haussmann 75008 PARIS	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.
SCI PAREF TOUR FRANKLIN		Investissement	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SASU PAREF PROPERTY MANAGEMENT (SOLIA Peref)		Gestion pour compte de tiers	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	Bodmerstrasse 14 8002 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. Le Groupe 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.

Son siège social est situé au 153 Boulevard Haussmann, Paris 8<sup>ème</sup>.

### 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, hôtelier, etc.) en région parisienne ou en province, sélectionnés selon la durée des baux et la qualité des locataires. Ces investissements sont actuellement constitués de 6 actifs<sup>26</sup>. 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 du Groupe agréée par l'Autorité des Marchés Financiers a obtenu en février 2008 l'agrément de société de gestion de portefeuille et en juillet 2014 l'agrément AIFM. Au 30 juin 2024, la société de gestion gère 5 sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) actives, 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), PAREF Prima<sup>27</sup> (SCPI de commerces en Allemagne et au Pays-Bas). Elle gère également un organisme professionnels de placement collectif en immobilier (OPPCI) dont Vivapierre et un FIA ( Foncière Sélection Région) qui sont réservés à des investisseurs institutionnels.

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 2024, 4 actifs de bureaux situés à Paris, Milan, Francfort et Budapest. Au cours de 1<sup>er</sup> semestre 2024, PAREF Investment Management a créé une filiale, SOLIA PAREF<sup>28</sup>, proposant l'offre dédiée au property management pour compte de tiers, afin de transformer la gestion immobilière en intégrant innovation et durabilité au coeur de la stratégie

Les actifs immobiliers pour le compte propre représentent au 30 juin 2024 une surface de 73 526 m<sup>2</sup> (en baisse de 665 m<sup>2</sup> suite à la cession de l'immeuble de Sucey en Brie). Les actifs gérés pour compte de tiers par PAREF Gestion et PAREF Investment Management représentent au 30 juin 2024 une valeur de 2 896 M€ en hausse de 2,7 % par rapport à fin 2023 (2 794 M€).

Les revenus locatifs nets du 1<sup>er</sup> semestre s'établissent à 3,9 M€ contre 4,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023, soit une baisse de 0,3 M€ ; les loyers locatifs bruts passent de 4,4 M€ à 4,6 M€, soit une hausse de 0,2 M€ ; les charges locatives et taxes non récupérées sont au 1<sup>er</sup> semestre 2024 à - 0,7 M€ contre - 0,1 M€ sur la même période en 2023.

Les revenus des commissions ont diminué de 4,6 M€, passant de 14,3 M€ à 9,6 M€. Les commissions de souscription diminuent à 1,7 M€ (6,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023). Les commissions de gestion sur les actifs sous gestion ont augmenté à 8,0 M€ contre 7,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Les rémunérations d'intermédiaires (incluant des honoraires de partenaires et rétro-commissions de souscription) ont diminué passant de - 5,9 M€ à - 2,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024 .

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à - 4,9 M€. Le résultat opérationnel après ajustement des valeurs est de - 1,5 M€ (contre - 6,0 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023).

Le coût de l'endettement financier, hors variation de juste valeur des instruments financiers, a augmenté à 1,6 M€ par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (0,7 M€).

Le résultat net avant impôts comprend principalement la quote-part des sociétés mises en équivalence qui ressort en baisse à - 1,0 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024 contre 1,1 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Il est principalement composé par : Vivapierre, pour - 988 K€ (contre + 1 073 K€ pour la même période en 2023) et Wep Watford, pour 20 K€ (contre - 9 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023).

Le résultat net avant impôt est en hausse de 1,5 M€, à - 4,2 M€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024 contre - 5,7 M€ sur la même période en 2023. La capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt s'élève à 3,9 M€ contre 2,8 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Le résultat net part du groupe ressort à - 4,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024 (- 6,0 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023), représentant un résultat net par action dilué de - 3,07 €/action.

26 Les actifs Dax Adour et Saint Paul Dax sont comptés en tant qu'un seul complexe d'actifs dans le rapport semestriel

27 Lanfusion entre SCPI Novapierre Allemagne et SCPI Novapierre Allemagne 2 a été voté par AGO le 10 juin 2024, créant SCPI PAREF Prima

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

### 3.5.5 Faits marquants de la période

#### Activité de PAREF

- Modernisation du projet Tempo (l'actif situé à Paris)

La restructuration du projet Tempo touche bientôt à sa fin et l'immeuble vise à obtenir tous ces certificats HQE Performant, BREEAM Very Good et WIRED SCORE après la livraison.

- Vente de l'actif Sucy en Brie

L'actif situé à Sucy en Brie a été vendu courant 1<sup>er</sup> semestre 2024, avec un prix de vente cohérent par rapport à la dernière valorisation réalisée par un expert en valorisation indépendante.

- Index d'égalité professionnelle

PAREF a obtenu 94/100 à l'Index d'égalité professionnelle, pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive.

#### Activité de PAREF GESTION

- Repositionnement de gamme de produit

La société de gestion a réalisé sa première étape du renouveau de la gamme de fonds sous gestion: fusion-absorption de Novapierre Allemagne 2 et Novapierre Allemagne et naissance de PAREF Prima.

- Arbitrages et investissements

Le montant total des cessions réalisées au 1<sup>er</sup> semestre 2024 s'élève à 15 M€: PAREF Prima (8.8 M€), Novapierre Résidentiel (3,7 M€), Interpierre France (2,2 M€) et Novapierre 1 (0,4 M€). SCPI Novapierre Résidentiel renforce son patrimoine immobilier parisien avec la livraison d'un nouvel immeuble, acquis en nue-propriété avec pour usufruitier la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP). Cet ensemble immobilier novateur s'inscrit au sein du projet de réhabilitation de l'ancien Grand garage Clignancourt, situé au cœur du 18<sup>ème</sup> arrondissement.

- Diverses SCPI récompensées

- SCPI PAREF Prima a remporté le 2<sup>ème</sup> prix dans la catégorie « SCPI à prépondérance commerces », lors du Grand Prix des SCPI 2024 organisé par Mieux Vivre Votre Argent.

- SCPI Interpierre Europe Centrale a remporté le 2<sup>ème</sup> prix de la catégorie « SCPI de Bureaux » lors du premier Palmarès des SCPI durables. Ce prix récompense la performance durable de cette SCPI labélisée ISR depuis janvier 2023. Interpierre Europe Centrale a également remporté le prix de la performance « SCPI Bureaux à capital variable ».

#### Activité de PAREF INVESTMENT MANAGEMENT

- Création Solia PAREF<sup>29</sup>

La filiale dédiée au property management a été créée courant 1<sup>er</sup> semestre 2024, qui propose une gestion innovante alliant la digitalisation, la satisfaction aux clients et la stratégie RSE. Dès la création, ce dernier a obtenu un nouveau mandat auprès d'un client de premier rang du secteur immobilier pour un actif de bureaux au plein centre de Paris.

- Continuation de relocation de l'actif Medelan en Milan

Le projet de restructuration de l'immeuble The Medelan situé dans le centre-ville historique de Milan a connu des progrès en matière d'activité locative au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024 après une nouvelle signature de bail sur des surfaces commerciales : près de 100% des surfaces 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<sup>er</sup> janvier 2024 :

- Modification d'IAS 1 (classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants) ;

- Modification d'IFRS 16 : (passif de location relatif à une cession bail) ;
- Modifications d'IAS 7 et d'IFRS 7 (accords de financement de fournisseurs).

Aucun autre changement de règle méthode comptable n'a été réalisé par rapport à celles utilisées pour les états financiers au 31 décembre 2023.

### 3.5.7 Gestion des risques financiers

Les chapitres 3.5.7 et 7.2.1 du Document d'Enregistrement Universel 2023 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 2023 ou dans ce document.

<sup>29</sup> Dénomination sociale au 30 juin 2024 : PAREF Property Management SAS

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 2024, les créances douteuses ou litigieuses (nettes de dépôt de garantie) représentent 0,83 M€ (contre 0,81 M€ au 31 décembre 2023) et le risque correspondant a été provisionné à hauteur de 100%. Le net (dotations & reprises sur provisions + créances irrécouvrables) représente un gain de 50 K€ (contre une perte de 42 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023). 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 utilise des instruments de couverture, soumis à un risque de variation de taux d'intérêts. Les emprunts du Groupe sont contractés 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 2024, 72% 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 :

	Banque	Notionnel résiduel (en K€)	Taux de référence	Valeur comptable au 30 juin 2024 (en K€)
SWAP	HSBC	30 556	Euribor 3-mois	8
SWAP	HSBC	1 528	Euribor 3-mois	0
SWAP	Crédit Agricole Ile de France	19 444	Euribor 3-mois	48
SWAP	Crédit Agricole Ile de France	972	Euribor 3-mois	2

### 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 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 ;

Si les informations sur les prix actuels ou récents ne sont pas disponibles, les deux méthodes ci-dessous sont appliquées :

- 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.

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 capitalisations d'un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit un revenu constaté dans l'optique d'un bail soumis à la loi du 6/7/1989, pour les logements et d'un bail commercial classique de type 3/6/9 ans pour les locaux d'immobilier d'entreprise; ou un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché). Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts.

Le revenu se définit comme le loyer annuel et les éventuels autres revenus générés par l'immeuble desquels on soustrait l'ensemble des frais annuels supporté par le propriétaire et découlant de la nature intrinsèque de l'immeuble, mais indépendants de la personnalité du propriétaire. Plusieurs types de taux de rendement sont principalement utilisés: le taux de rendement net théorique, le taux de rendement net effectif et le taux de rendement sur le revenu net.

En cas de promesse de vente signée, l'actif est évalué sur la base de cette promesse de vente.

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 2024 :

	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 <sup>2</sup>	127 100	7 031	5,53%	4,50%	7,00%	4,53%	6,75%	69,92%
Mixte bureaux/activités	21 801 m <sup>2</sup>	13 740	334	2,43%	7,90%	7,75%	7,40%	7,50%	7,56%
Divers (médical, bien-être etc..)	31 410 m <sup>2</sup>	27 000	1 776	6,58%	8,30%		6,40%		14,85%
<b>Total</b>	<b>73 526 m<sup>2</sup></b>	<b>167 840</b>	<b>9 141</b>	<b>5,45%</b>					<b>92,34%</b>
SCPI / OPC I non consolidées		13 932	50	0,36%					7,66%
<b>Total</b>	<b>73 526 m<sup>2</sup></b>	<b>181 772</b>	<b>9 191</b>						<b>100,00%</b>

#### Ventilation du patrimoine global par typologie d'actif au 31 décembre 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 <sup>2</sup>	128 400	7 687	5,99%	4,50%	6,75%	4,53%	6,50%	70,50%
Mixte bureaux/activités	22 466 m <sup>2</sup>	13 870	1 367	9,85%	7,85%	9,50%	7,35%	9,50%	7,62%
Divers (médical, bien-être etc..)	31 410 m <sup>2</sup>	26 600	1 776	6,68%	8,30%		6,40%		14,60%
<b>Total incluant Gaïa</b>	<b>74 191 m<sup>2</sup></b>	<b>168 870</b>	<b>10 830</b>	<b>6,41%</b>					<b>92,72%</b>
SCPI / OPC I non consolidées		13 252	50	0,38%					7,28%
<b>Total</b>	<b>74 191 m<sup>2</sup></b>	<b>182 122</b>	<b>10 880</b>						<b>100,00%</b>

## 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 IFRS 13.

## 3.5.9 Information sectorielle

Les secteurs opérationnels au 30 juin 2024 se présentent comme suit :

En milliers d'euros	Investissements directs	Gestion pour compte de tiers	Total S1 2024
Chiffre d'affaires <sup>(1)</sup>	6 806	9 643	16 449
Coût de revient direct du chiffre d'affaires <sup>(2)</sup>	(2 865)	(2 640)	(5 505)
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>3 941</b>	<b>7 003</b>	<b>10 944</b>
Autres produits	0	0	0
Frais généraux	(1 556)	(5 638)	(7 194)
Autres charges	(186)	(166)	(352)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>2 200</b>	<b>1 199</b>	<b>3 399</b>
Résultat financier	(1 691)	145	(1 545)
Résultat courant des sociétés mises en équivalence	526	-	526
Impôt	1	(390)	(389)
<b>RESULTAT NET RECURRENT EPRA <sup>(3)</sup></b>	<b>1 036</b>	<b>954</b>	<b>1 991</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement et plus-values	(4 856)	-	(4 856)
Variation de juste valeur des immeubles de placements et plus-values des sociétés mises en équivalence	(1 493)	-	(1 493)
Autres produits et charges non récurrents	(279)	-	(279)
Intérêts minoritaires	-	-	-
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(5 592)</b>	<b>954</b>	<b>(4 638)</b>
<b>Total actif bilanciel par secteur</b>	<b>201 456</b>	<b>6 671</b>	<b>208 127</b>
<b>Total dettes par secteur</b>	<b>83 451</b>	<b>10 406</b>	<b>93 857</b>

(1) Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 16 449 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024 contre 20 870 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023 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 2023 se présentent comme suit :**

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

(1) Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 16 449 K€ au 1er semestre 2024 contre 20 870 K€ au 1er semestre 2023 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 2023	S1 2024	Evolution en %
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE PART DU GROUPE</b>	<b>(6 022)</b>	<b>(4 638)</b>	<b>-23%</b>
<b>Ajustements</b>			
(i) (i) Variation de juste valeur des immeubles de placements et des autres actifs	8 359	4 866	-42%
(ii) (ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-	(11)	
(iii) (iii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers	-	-	
(iv) (iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	-	-	
(v) (v) Dépréciation d'écart d'acquisition/Ecart d'acquisition négatif	-	-	
(vi) (vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	60	279	n.a.
(vii) (vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés et autres intérêts	-	-	
(viii) (viii) Impôts différés résultant des ajustements	-	-	
(viii) (ix) Ajustement (i) à (viii) sur les sociétés détenues en partenariat	(644)	1 493	-332%
(ix) (x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
<b>RESULTAT NET RECURRENT EPRA</b>	<b>1 753</b>	<b>1 991</b>	<b>14%</b>
Nombre moyen d'actions	1 508 675	1 508 687	
<b>RESULTAT NET RECURRENT PAR ACTION EPRA</b>	<b>1,16 €</b>	<b>1,32 €</b>	<b>14%</b>

### 3.5.10 Immeubles de placement

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

Mouvements en 2023 & 1er semestre 2024	Immeubles de placement
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	<b>179 430</b>
Acquisitions hors frais	-
Capitalisation des charges courantes liées au projet de restructuration	-
Travaux effectués	6 597
Transfert d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente	(830)
Transfert d'actifs détenus en vue de la vente en immeubles de placement	-
Cessions	-
Autres*	1 455
Variation de la juste valeur	(18 522)
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>168 130</b>
Acquisitions hors frais	-
Capitalisation des charges courantes liées au projet de restructuration	-
Travaux effectués	4 217
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	-
Cessions	-
Autres*	359
Variation de la juste valeur	(4 866)
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>167 840</b>

\* Concerne la linéarisation des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement

Au 30 juin 2024, l'immeuble The GO situé à Levallois-Perret et l'actif Tempo (Paris) font l'objet des hypothèques garantissant les emprunts bancaires contractés auprès des établissements de crédit (cf. note 3.5.22 et 3.5.40).

### 3.5.11 Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	BRUT	AMORTISSEMENT	NET
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	<b>7 441</b>	<b>6 558</b>	<b>883</b>
Acquisitions / charge de l'exercice	108	339	(231)
<i>Logiciels</i>	108	339	(231)
Cessions	-	-	-
Variation de la juste valeur	-	-	-
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>7 549</b>	<b>6 897</b>	<b>652</b>
Acquisitions / charge de l'exercice	143	134	9
<i>Logiciels</i>	143	134	9
Cessions	(3)	(3)	-
Variation de la juste valeur	-	-	-
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>7 690</b>	<b>7 029</b>	<b>661</b>

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



En milliers d'euros	30/06/2024		31/12/2023	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
<b>Bilan</b>				
<b>Total de l'actif</b>	<b>85 193</b>	<b>23 207</b>	<b>89 274</b>	<b>24 318</b>
- dont immeubles de placement	80 000	21 792	83 750	22 813
- dont autres actifs	5 193	1 415	5 524	1 505
Dettes bancaires (long terme)	33 697	9 179	31 174	8 492
Dettes bancaires (court terme)	4 214	1 148	7 305	1 990
<b>Capitaux propres</b>	<b>47 282</b>	<b>12 880</b>	<b>50 794</b>	<b>13 836</b>

En milliers d'euros	S1 2024		S1 2023	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
<b>Compte de résultat</b>				
Revenus locatifs	3 473	946	2 941	801
Résultat brut d'exploitation	2 382	649	2 161	589
Variation des justes valeurs	(5 482)	(1 493)	2 364	644
Coût de l'endettement financier net	(541)	(147)	(586)	(160)
Autres produits et charges financiers	15	4	1	-
<b>Résultat net</b>	<b>(3 626)</b>	<b>(988)</b>	<b>3 941</b>	<b>1 073</b>
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'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.

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

En milliers d'euros	30/06/2024		31/12/2023	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
<b>Bilan</b>				
<b>Total de l'actif</b>	<b>363</b>	<b>181</b>	<b>364</b>	<b>182</b>
- - dont immeubles de placement	-	-	-	-
- - dont autres actifs	363	181	364	182
Dettes bancaires	-	-	-	-
Autres dettes (court terme)	31	16	74	37
<b>Capitaux propres</b>	<b>331</b>	<b>166</b>	<b>291</b>	<b>145</b>

En milliers d'euros	S1 2024		S1 2023	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
<b>Compte de résultat</b>				
Revenus locatifs	-	-	-	-
Résultat brut d'exploitation	41	20	(9)	(5)
Résultat de cession des immeubles	-	-	-	-
Variation des justes valeurs	-	-	-	-
Coût de l'endettement financier net	-	-	-	-
Charges d'impôts	-	-	(8)	(4)
<b>Résultat net</b>	<b>41</b>	<b>20</b>	<b>(17)</b>	<b>(9)</b>
Dividende versé au cours de l'année	-	-	-	-

### 3.5.15 Actifs financiers

En milliers d'euros

<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	<b>1 099</b>
Acquisitions	-
Ajustement de la juste valeur (réserves)	17
Cessions	(28)
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>1 088</b>
Acquisitions	-
Ajustement de la juste valeur (réserves)	-
Cessions	(8)
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>1 080</b>

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	30/06/2024					31/12/2023
	Total	< 30 jours	> 30 jours et < 60 jours	> 60 jours et < 90 jours	> 90 jours	
Créances clients	8 494	6 557	507	276	1 153	8 901
Dépréciation des créances clients	(653)	-	-	-	(653)	(703)
Créances fiscales et sociales	4 840	4 840	-	-	-	4 595
Autres débiteurs	1 574	1 574	-	-	-	1 408
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	<b>14 256</b>	<b>12 971</b>	<b>507</b>	<b>276</b>	<b>500</b>	<b>14 200</b>
Autres créances et comptes de régularisation	2 503	2 503	-	-	-	2 500

Les créances clients échues depuis plus de 90 jours représentent principalement des clients douteux provisionnés à hauteur 100% sur PAREF et POLYBAIL, 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 souscrit au premier semestre 2024 dans le cadre de son refinancement quatre swaps de taux pour un montant global de 52,5 M€ couvrant les deux tranches de la dette refinancée fin 2023. 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 2024 est de - 279 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 2024 est de 58 K€ en couverture parfaite et représente la juste valeur des quatre swaps de taux.

### 3.5.18 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros

	30/06/2024	31/12/2023
Comptes à terme	516	4 086
Disponibilité	5 811	3 472
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>6 327</b>	<b>7 558</b>

### 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 2024 :

En milliers d'euros

<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	-
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	830
Cession d'immeubles non courants détenus en vue de la vente	-
Variation de la juste valeur	(90)
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>740</b>
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	(740)
Variation de la juste valeur	-
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>-</b>

### 3.5.20 Capital social

Au 30 juin 2024, 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 1 985 actions propres au 30 juin 2024 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 1 475 au titre du contrat de liquidité.

### 3.5.21 Répartition du capital de PAREF au 30 juin 2024

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

Nom	Situation au 30 juin 2024				Situation au 31 décembre 2023			
	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	59,95%	904 108	59,87%	904 108	59,93%
Anjou Saint Honoré SAS	272 457	18,04%	272 457	18,06%	267 457	17,71%	267 457	17,73%
Société Civile financière Chatelet	88 756	5,88%	88 756	5,88%	79 350	5,25%	79 350	5,26%
Autodétention	1 985	0,13%	-	-	1 511	0,10%	-	-
Flottant	243 043	16,08%	243 043	16,10%	257 769	17,07%	257 769	17,09%
<b>Total général</b>	<b>1 510 195</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 508 210</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 510 195</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 508 684</b>	<b>100,00%</b>

### 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
<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	70 031	2 326	(1 380)	70 977	19	70 996
Variations "Cash"						
Augmentation	3 000	-	-	3 000	742	3 742
Diminution	-	(303)	-	(303)	(19)	(322)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total variation "cash"</b>	<b>73 031</b>	<b>2 023</b>	<b>(1 380)</b>	<b>73 674</b>	<b>742</b>	<b>74 416</b>
Variations "non cash"						
Augmentation	35	-	-	35	-	35
Diminution	(31)	-	149	118	-	118
Juste valeur	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total variation "non cash"</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>149</b>	<b>153</b>	<b>-</b>	<b>153</b>
<b>Solde au 30 juin 2024</b>	<b>73 035</b>	<b>2 023</b>	<b>(1 231)</b>	<b>73 827</b>	<b>742</b>	<b>74 570</b>

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

En milliers d'euros	31/12/2023	Variation	30/06/2024
<b>Dettes financières - Non courant</b>			
Emprunts bancaires	70 000	3 000	73 000
Retraitement des frais d'émission d'emprunt	(1 080)	148	(932)
Dettes locatives (location)	1 707	(312)	1 395
<b>Sous total</b>	<b>70 627</b>	<b>2 835</b>	<b>73 463</b>
<b>Dettes financières - Courant</b>			
Emprunts bancaires	50	727	777
Retraitement des frais d'émission d'emprunt	(301)	2	(299)
Dettes locatives (location)	619	9	629
<b>Sous total</b>	<b>369</b>	<b>738</b>	<b>1 107</b>
<b>Total</b>	<b>70 996</b>	<b>3 574</b>	<b>74 570</b>

Au 30 juin 2024, le montant nominal des emprunts bancaires s'élève à 73 M€ (23 M€ de ligne de crédit et 50 M€ de prêt hypothéqué), avec les dates d'échéance finales respectivement aux 6 décembre 2027 et 6 décembre 2028. 72% des emprunts sont couverts 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<sup>er</sup> semestre 2024 à 4,16 % contre 1,87 % de la même période en 2023.

Le montant des frais sur emprunts restant à étaler sur la durée de vie des emprunts est de 1 231 K€ au 30 juin 2024.

En milliers d'euros	Frais au 31 décembre 2023	Nouvel emprunt	Amort 30 juin 2024	Frais au 30 juin 2024	Court terme	de 1 à 2 ans	de 2 à 5 ans	> 5 ans
PAREF	1 380	-	149	1 231	299	296	636	-
<b>Total frais d'emprunts</b>	<b>1 380</b>	<b>-</b>	<b>149</b>	<b>1 231</b>	<b>299</b>	<b>296</b>	<b>636</b>	<b>-</b>

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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
De 1 à 2 ans	357	350	653	647
De 2 à 5 ans	73 106	70 277	742	1 060
Plus de 5 ans	-	-	-	-
<b>Total emprunts à long terme</b>	<b>73 463</b>	<b>70 627</b>	<b>1 395</b>	<b>1 707</b>

## Covenants sur les emprunts

PAREF a signé un financement corporate d'un montant total de 90 millions d'euros en décembre 2023. Ce financement - composé d'un prêt de 50 millions d'euros pour une maturité de 5 ans et d'une ligne de crédit disponible confirmée de 40 millions d'euros pour une maturité de 4 ans - permet au Groupe de refinancer sa dette et de poursuivre les projets de développement en cours et à venir.

PAREF a opté pour un financement durable, en ligne avec ses convictions et sa stratégie ESG "Create More". Il s'agit en l'occurrence d'un "Sustainability-Linked Loan" (SLL), disposant d'un cadre de financement durable (ESG Framework) autour d'indicateurs Clés de Performance tels que la réduction d'émission carbone et la labélisation d'actifs, ainsi que les Cibles de Performance de Durabilité durant la période du financement.

Suite au refinancement du Groupe en 2023, 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 consolidé tirée 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 1,75x avant le deuxième anniversaire, 1,85x entre le deuxième anniversaire et le troisième anniversaire, et puis 2,00x à partir du troisième anniversaire.
- Un ratio de dette financière sécurisée « DFS » défini comme le montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements, comparé à la valeur du patrimoine consolidé. Ce ratio devra être inférieur à 30% à tout moment.
- La valeur du patrimoine consolidé doit maintenir à tout moment pendant la durée du crédit bancaire une valeur supérieur ou égale à 150 M€.

Avec un ratio LTV de 31%, un ICR de 2,5x, un DFS de 23% et une valeur du patrimoine supérieur à 150 M€, le Groupe respecte ces ratios au 30 juin 2024.

### 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, 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 pas d'impôts différés sur la mise à la juste valeur de cette participation.

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Impôts différés actifs	-	-
Impôts différés passifs	40	42
<b>Impôts différés passif nets</b>	<b>40</b>	<b>42</b>
dont Autres retraitements		
" Actifs financiers disponibles à la vente	40	42
" Actions destinées au personnel	-	-
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>42</b>

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023
<b>Solde année précédente</b>	<b>42</b>	<b>25</b>
Variations enregistrées en capitaux propres	-	-
Variations enregistrées en résultat (note 36)	(1)	17
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>42</b>

### 3.5.24 Provisions

Les provisions s'élèvent à 247 K€ au 30 juin 2024 contre 344 K€ au 31 décembre 2023, selon détail ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Provision créances litigieuses	-	-
Provision pour charges	-	-
Provisions pour engagements de retraite	21	30
Provision pour litige salarial	226	314
<b>Total</b>	<b>247</b>	<b>344</b>

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Commissions d'apporteurs - factures non parvenues	1 404	1 709
Honoraires - factures non parvenues	1 697	1 312
Autres factures non parvenues	2 433	2 854
Autres fournisseurs	2 057	1 751
<b>Total</b>	<b>7 591</b>	<b>7 626</b>

### 3.5.26 Dettes fiscales et sociales

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Personnel et comptes rattachés	2 115	3 013
Organismes sociaux	1 561	2 022
Impôt courant	450	102
Taxes	2 773	2 885
<b>Total</b>	<b>6 900</b>	<b>8 022</b>

La ligne « Personnel et comptes rattachés » comprend principalement des provisions de charges à payer au 30 juin 2024. La ligne « Taxes » inclut notamment la TVA collectée de PAREF et de ses filiales pour 2 696 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	30/06/2024	31/12/2023
Produits constatés d'avance et autres dettes	2 275	1 480
Dépôts et cautionnements reçus	2 235	2 207
- - Dont < 1 an courant	683	699
- - Dont > 1 an non-courant	1 552	1 508
<b>Total</b>	<b>4 510</b>	<b>3 687</b>

### 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 2024	S1 2023
Revenus locatifs bruts <sup>(1) (2)</sup>	4 592	4 366
Charges locatives refacturées <sup>(1) (2)</sup>	2 214	2 249
Autres produits	-	1
Commissions <sup>(1) (2)</sup>	9 643	14 255
- Dont de gestion	7 959	7 694
- Dont de souscription	1 684	6 561
<b>Total</b>	<b>16 449</b>	<b>20 871</b>

(1) Revenus reconnus selon IFRS 16 (loyers, refacturation TF & assurances) s'élèvent à 5,9 M€.

(2) Revenus reconnus selon IFRS 15 (Commissions, refacturation charges hors TF & assurances) s'élèvent à 10,6 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 9 643 K€ contre 14 255 K€ au S1 2023.

## Charges locatives et autres charges sur immeubles

En milliers d'euros	S1 2024	S1 2023
Charges locatives, taxes et assurances	2 865	2 397
Autres charges sur immeubles	-	-
<b>Total</b>	<b>2 865</b>	<b>2 397</b>

## Chiffre d'affaires net

En milliers d'euros	S1 2024	S1 2023
Revenus locatifs bruts ( A )	4 592	4 366
Charges locatives refacturées <sup>(1)</sup>	2 214	2 249
Charges et taxes locatives <sup>(2)</sup>	(2 865)	(2 397)
Autres charges sur immeubles <sup>(3)</sup>	-	-
<b>Charges locatives et taxes non récupérées ( B ) : <sup>(1)+(2)+(3)</sup></b>	<b>(650)</b>	<b>(148)</b>
Autres produits ( C )	-	1
<b>Revenus locatif nets ( A ) + ( B ) + ( C )</b>	<b>3 941</b>	<b>4 219</b>
Commissions ( D )	9 643	14 255
- Dont de souscription	1 684	6 561
- Dont de gestion	7 959	7 694
<b>Revenus sur commissions ( D )</b>	<b>9 643</b>	<b>14 255</b>
<b>Total</b>	<b>13 585</b>	<b>18 474</b>

## 3.5.30 Rémunération d'intermédiaires

En milliers d'euros	S1 2024	S1 2023
Rémunération d'intermédiaires	2 640	5 918
dont honoraires de partenaires*	1 789	1 805
dont rétro-commissions de souscription	851	4 113
<b>Total</b>	<b>2 640</b>	<b>5 918</b>

\* Il s'agit des honoraires des partenaires liés aux SCPI qui investissent à l'étranger, notamment SCPI Prima.

## 3.5.31 Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	S1 2024	S1 2023
Frais de personnel	5 281	6 839
Autres frais généraux	1 913	2 687
Autres charges	-	1
<b>Total</b>	<b>7 194</b>	<b>9 527</b>

## Frais de personnel

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2024	S1 2023
Salaires et traitements	3 865	4 394
Charges sociales	1 415	2 446
<b>Total</b>	<b>5 281</b>	<b>6 839</b>

Le Groupe emploie 86 personnes au 30 juin 2024.

Répartition de l'effectif par tranche d'âge	30/06/2024	31/12/2023
moins de 30 ans	21	25
de 30 à 40 ans	41	40
de 40 à 50 ans	12	14
plus de 50 ans	12	9
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>88</b>

Répartition de l'effectif par sexe	30/06/2024	31/12/2023
Nombre de salariés femme	47	44
Nombre de salariés homme	39	44
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>88</b>

## Autres frais généraux

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2024	S1 2023
Honoraires	522	720
Autres frais généraux	1 391	1 968
- dont frais de siège social	122	129
- dont frais de communication et publicité	151	196
- divers	1 118	1 642
<b>Total</b>	<b>1 913</b>	<b>2 687</b>

## 3.5.32 Amortissements et dépréciations

Les dotations sur amortissements et provisions sont constituées comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2024	S1 2023
Amortissements sur immobilisations <sup>(1)</sup>	458	535
Dotations nettes aux provisions créances douteuses	(50)	42
Dotations et reprise aux provisions pour risques et charges	(57)	95
Créances irrécouvrables	2	-
<b>Total</b>	<b>352</b>	<b>671</b>

(1) dont 289 K€ en 2024 vs 289 K€ en 2023 liés à l'application d'IFRS 16.

### 3.5.33 Variation de juste valeur des immeubles de placement

En milliers d'euros	S1 2024	S1 2023
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(4 507)	(7 443)
<b>Variation de valeur</b>	<b>(4 507)</b>	<b>(7 443)</b>
Autres <sup>(1)</sup>	(359)	(916)
<b>Total</b>	<b>(4 866)</b>	<b>(8 359)</b>

(1) Concerne la linéarisation des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement

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

En milliers d'euros	S1 2024	S1 2023
Rémunération de trésorerie et équivalents de trésorerie	(680)	(840)
Intérêts sur opérations de location <sup>(1)</sup>	17	10
Autres Intérêts sur emprunts bancaires	2 309	1 531
<b>Total</b>	<b>1 645</b>	<b>701</b>

(1) dont 17 K€ en 2024 vs 10 K€ en 2023 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).

### 3.5.35 Autres produits et charges financiers et ajustement de valeur des instruments financiers

En milliers d'euros	S1 2024	S1 2023
Dividendes	27	36
Revenus des placements financiers	2	5
<b>Total autres produits financiers</b>	<b>29</b>	<b>41</b>
Cessions de titres financiers	71	(16)
<b>Total autres charges financières</b>	<b>71</b>	<b>(16)</b>
Juste valeur des instruments dérivés	(279)	(60)
<b>Total</b>	<b>(179)</b>	<b>(35)</b>

### 3.5.36 Charges d'impôts

En milliers d'euros	S1 2024	S1 2023
Impôts courants	390	330
Impôts différés	(1)	19
<b>Total</b>	<b>389</b>	<b>348</b>

L'impôt minimum mondial (Pilier 2 - BEPS 2.0) est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (Article 33 de la loi de finances pour 2024). PAREF SA et ses principales filiales relèvent du régime SIIC et il n'est pas anticipé d'imposition complémentaire au titre de ce dispositif en 2024.

### 3.5.37 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 2024 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 1 985 de ses actions dont 510 acquises en couverture des options d'achat et des actions gratuites attribuées au personnel et 1 475 acquises dans le cadre du contrat de liquidité.

Seules les actions gratuites ont un effet dilutif au 30 juin 2024 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 2024	S1 2023
Résultat net attribuable aux actionnaires (en milliers d'euros)	(4 638)	(6 022)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	1 508 533	1 508 675
<b>Résultat net par action ajusté (€ par action)</b>	<b>(3,07)</b>	<b>(3,99)</b>

Résultat par action dilué	S1 2024	S1 2023
Résultat net attribuable aux actionnaires (en milliers d'euros)	(4 638)	(6 022)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	1 508 533	1 508 675
<b>Résultat net par action ajusté (€ par action)</b>	<b>(3,07)</b>	<b>(0,99)</b>

### 3.5.38 Dividende par action

Les dividendes versés au cours du premier semestre 2024, au titre de l'exercice 2023, se sont élevés à 2 263 K€ (1,50 € par action).

### 3.5.39 Transactions avec les parties liées

- Dirigeants

Rémunérations payées aux principaux dirigeants (en milliers d'euros)	S1 2024	S1 2023
a) avantages à court terme	446	398
b) avantages postérieurs à l'emploi	19	3
c) autres avantages à long terme	-	-
d) indemnités de fin de contrat de travail	-	-
e) paiement fondé sur des actions	-	-
<b>Total</b>	<b>465</b>	<b>401</b>

A l'exception des transactions ci-dessus, aucune transaction avec les parties liées n'a été enregistrée au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

### 3.5.40 Engagements hors bilan

#### Engagements donnés

---

- Dans le cadre du refinancement du Groupe, l'actif The GO situé à Levallois-Perret détenu par Polybail et l'actif Tempo (Paris) détenu directement par PAREF ont été hypothéqués, les titres de Polybail détenus par PAREF sont nantis et les créances envers Polybail et l'actif Tempo (Paris) sont aussi 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<sup>er</sup> juillet 2018, soit un engagement jusqu'au 30 juin 2027.

#### 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 2024, le montant de ces garanties s'élève à 557 K€ ;
- PAREF a reçu en 2023 une ligne de garantie de paiement entreprises pour un montant de 10 M€ en faveur de PAREF et toute les ses filiales. Au 30 juin 2024, 6 M€ de garantie a été actée par PAREF dans le cadre d'un projet de travaux ;
- PAREF a reçu courant 2023 au titre du refinancement du Groupe un engagement des banques pour un montant de 40 € sous la forme d'une ligne de crédit disponible confirmée. Depuis cette mise en place, un tirage de 20 M€ a eu lieu en 2023 et un tirage de 3 M€ a été effectué au cours du 1er semestre 2024.

### 3.5.41 Evénements 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.

## 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<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024)

#### PAREF SA

153 boulevard Haussmann  
75008 Paris

Aux Actionnaires,

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<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024, 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.

#### 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 31 juillet 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International

Arnaud Dekeister

# 4

## Informations Complémentaires

<b>4.1</b>	Attestation du responsable du rapport financier semestriel	47
<b>4.2</b>	Responsables du contrôle des comptes	47
<b>4.3</b>	Documents accessibles au public	47
<b>4.4</b>	Table de concordance	48

## 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 31 juillet 2024

## 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 2023 ;
- 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 2023.

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 2023	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2023
<b>1.</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERT ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE</b>		
1.1.	Identité des personnes responsables	172	47
1.2	Déclaration des personnes responsables	172	47
1.3	Déclaration ou rapport d'expert	25	
1.4	Informations provenant de tiers	25 ; 64 ; 82 ; 136	45
1.5	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	N/A	
<b>2.</b>	<b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>		
2.1	Identité des contrôleurs légaux	172	47
2.2	Changement éventuel	N/A	
<b>3.</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES</b>		
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»	141	
<b>4.</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>		
4.1	Raison sociale et nom commercial	150	
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	150	
4.3	Date de constitution et durée de vie	150	
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	150	
<b>5</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITÉS</b>		
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 ; 25
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 ; 25
5.3	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	8 ; 34	5 ; 25
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	154	
5.6	Position concurrentielle	8	
5.7	Investissements		
5.7.1	Investissements réalisés	8	6
5.7.2	Investissements en cours	8	
5.7.3	Informations sur les participations	50	32 - 33
5.7.4	Impact des éléments environnementaux sur l'utilisation des immobilisations corporelles	N/A	
<b>6.</b>	<b>STRUCTURE ORGANISATIONNELLE</b>		
6.1	Description du Groupe et de la place occupée par l'émetteur	156	
6.2	Liste des filiales importantes de l'émetteur	80 ; 148	
<b>7</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>		
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	27 ; 67	20 - 23
7.1.2	Évolution future probable des activités de l'émetteur, et ses activités en matière de recherche et de développement	8 ; 156	
7.2	Résultat d'exploitation		
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	

N°	Rubrique	Pages du Document d'enregistrement universel 2023	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2023
<b>8</b>	<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>		
8.1	Informations sur les capitaux	30; 53; 138	22 ; 35
8.2	Flux de trésorerie	31	23
8.3	Besoins de financement et structure de financement	16 ; 54	10 ; 36-37
8.4	Restrictions à l'utilisation des capitaux	N/A	
8.5	Sources de financement attendues	16 ; 50	10 ; 36-37
<b>9</b>	<b>ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE</b>		
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	141 ; 154	
<b>10</b>	<b>INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>		
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	
<b>11</b>	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>		
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	
<b>12</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>		
12.1	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	112	
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	123	
<b>13</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>		
13.1	Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales	125	
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	125	
<b>14</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>		
14.1	Dates d'expiration des mandats actuels	112	
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction à l'émetteur	123	
14.3	Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	112	
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	123	
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A	
<b>15</b>	<b>SALARIÉS</b>		
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	59; 99	41
15.2	Participation et stock-options	107	
15.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	N/A	
<b>16</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>		
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital à la date du document d'enregistrement	138	35
16.2	Existence de droits de vote différents	138	
16.3	Contrôle	138	
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A	

N°	Rubrique	Pages du Document d'enregistrement universel 2023	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2023
<b>17</b>	<b>TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES</b>		
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	63 ; 124	43
<b>18</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>		
18.1	Informations financières historiques	148	
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	24
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;68	9 ; 20 - 23
18.1.6	États financiers consolidés	28 - 31	20 - 23
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 - 45
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	64 ; 82	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	62; 158	43
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage		
18.6.1	Tout procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage	145	
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	
<b>19</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>		
19.1	Capital social		
19.1.1	Capital souscrit et nombre d'actions	138	35
19.1.2	Actions non représentatives du capital	138	35
19.1.3	Actions autodétenues	138	35
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	150	
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	138	
19.1.7	Historique du capital social	138	35
19.2.	Acte constitutif et statuts		
19.2.1	Registre et objet social	150	
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	138	
19.2.3	Dispositions statutaires ou autres qui auraient pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	150	
<b>20</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>		
20.1	Contrat important pour les deux années précédant immédiatement la publication du document d'enregistrement	150	
<b>21</b>	<b>DOCUMENTS DISPONIBLES</b>		
21.1	Déclaration des documents disponibles pour consultation	172	47

Conception et Réalisation



[pomelo-paradigm.com/pomdocpro/](http://pomelo-paradigm.com/pomdocpro/)

 **PAREF**