

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2021



1. Rapport d'activité	4
1.1. Présentation du Groupe	5
1.2. Faits marquants du 1 ^{er} semestre 2021	5
1.3. Résultats du 1 ^{er} semestre 2021	8
1.4. Ressources financières	9
1.5. Patrimoine sous gestion	10
1.6. Actif net réévalué EPRA	11
1.7. Événements postérieurs à la clôture	11
1.8. Reporting EPRA au 30 juin 2021	12
2. Portefeuille au 30 juin 2021	15
2.1. Liste des actifs du Groupe PAREF au 30 Juin 2021	16
3. Comptes Consolidés Semestriels	17
3.1. Bilan consolidé	18
3.2. Compte de résultat consolidé	19
3.3. Variation des capitaux propres consolidés	20
3.4. Flux de trésorerie consolidé	21
3.5. Note annexes aux états financiers consolidés	22
3.6. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information Financière semestrielle	41
4. Informations Complémentaires	42
4.1. Attestation du responsable du rapport financier semestriel	43
4.2. Responsables du contrôle des comptes	43
4.3. Documents accessibles au public	43
4.4. Table de concordance	44

CHIFFRES CLÉS

2,4 Md€

Patrimoine sous gestion

3,6 M€

Résultat Net Consolidé

42 M€

Collecte brute

26 %

Ratio LTV

125,2 €

ANR EPRA (NTA) / Action

2,8 x

ICR



Rapport d'activité

1.1. Présentation du Groupe	5
1.2. Faits marquants du 1 ^{er} semestre 2021	5
1.3. Résultats du 1 ^{er} semestre 2021	8
1.4. Ressources financières	9
1.5. Patrimoine sous gestion	10
1.6. Actif net réévalué EPRA	11
1.7. Événements postérieurs à la clôture	11
1.8. Reporting EPRA au 30 juin 2021	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 (sociétés d'investissement immobilier cotées) la même année.

Le Groupe gère à ce jour trois activités principales dont :

- (i) une activité immobilière avec un total de 11 actifs détenus en propre par PAREF et ses filiales ;
- (ii) une activité de gestion pour compte de tiers au travers de sa filiale PAREF Gestion, détenue à 100% ;
- (iii) une activité de gestion pour compte de tiers au travers de sa filiale PAREF Investment Management, détenue à 100%, offrant l'ensemble des services nécessaires aux investisseurs particuliers et institutionnels pour leur gestion immobilière en France et en Europe.

Au total, le patrimoine sous gestion est en croissance au premier semestre 2021 atteignant plus de 2,4 milliard d'euros dont :

- 200¹ M€ d'actifs en compte propre (+2% à périmètre constant) ; et
- 2 226 M€ gérés pour compte de tiers sous la forme de SCPI et d'OPCI grâce à 88 M€ d'investissements et 42 M€ de collecte brute réalisée au 1^{er} semestre 2021.

Principalement basé en France, le Groupe gère également plusieurs SCPI qui investissent à l'étranger (notamment Novapierre Allemagne, Novapierre Allemagne 2 et Interpierre Europe Centrale) et un projet de restructuration d'un actif à usage mixte ("The Medelan") à Milan en Italie. Le Groupe est aussi présent en Suisse au travers de son bureau à Zurich.

1.2 FAITS MARQUANTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2021

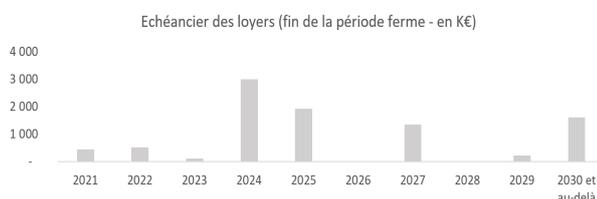
Activité immobilière (PAREF SA)

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

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

Grâce aux nouveaux baux signés qui bénéficient d'une période ferme de 6 ans, le taux d'occupation financier du Groupe gagne 5,2 points, à 86,3% au 30 juin 2021 contre 81,1 % au 31 décembre 2020², et la maturité moyenne pondérée des baux progresse quant à elle à 4,8 ans au 30 juin 2021 contre 4,6 ans à fin juin 2020.

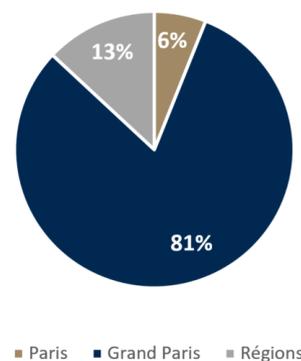
Le profil d'échéancier des baux sur le patrimoine détenu en propre est le suivant :



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

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

Répartition géographique du patrimoine détenu en propre :



Chiffres clés du patrimoine détenu en propre ³

	S1 2020	S1 2021
Nombre d'actifs	11	11
Surface locative (en exploitation)	99 619 m ²	99 619 m ²
Valorisation	184 M€	187 M€

1 Incluant les participations détenues par PAREF.

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

3 Incluant l'immeuble le Gaïa en quote-part. Hors participations dans Vivapierre, les SCPI gérés par PAREF Gestion et les titres de PAREF Gestion.

Le patrimoine d'actifs immobiliers détenu en propre par PAREF (hors le Gaïa) ressort à 169,8 M€, en hausse de 2,0% par rapport à fin 2020, expliqué principalement par :

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

La stratégie de repositionnement se traduit au niveau des revenus locatif net de PAREF en diminution de 24% à 3,4 M€ au 1^{er} semestre 2021 contre 4,4 M€ à la même période en 2020. En effet, les ventes réalisées en 2020 et la mise en

vente de l'actif de Gentilly impactent à court terme tant les revenus locatifs bruts que la refacturation des charges locatives :

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

Le taux de rendement brut moyen de ses actifs détenus en propre reste toutefois assez stable à 6,3 % contre 6,2% au 31 décembre 2020¹.

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

Activité de gestion pour compte de tiers (PAREF Gestion & PAREF Investment Management)

Activité des patrimoines sous gestion

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

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

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

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

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

PAREF Gestion a également arbitré 11 M€ au 1^{er} semestre 2021, notamment 8,5 M€ pour Novapierre Résidentiel, 1,6M€ pour Cifocoma 2 et 0,5 M€ pour Novapierre 1.

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

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

Répartition des fonds gérés par PAREF Gestion au 30 juin 2021 :

Type	Fonds	Stratégie	Actifs sous gestion (M€)	Actifs sous gestion (M€)	Evolution en %
			31-déc-20	30-juin-21	
SCPI	Novapierre Allemagne	Commerces (Allemagne)	616	613	0%
	Novapierre Résidentiel	Résidentiel (Paris)	329	330	0%
	Novapierre 1	Commerces (Région Parisienne)	252	247	-2%
	Interpierre France	Bureau/Logistique	184	190	3%
	Novapierre Allemagne 2	Commerces (Allemagne)	158	161	2%
	Atlantique Pierre 1 (CF)	Diversifiée	57	58	2%
	Cifocoma 2	Commerces	25	23	-8%
	Cifocoma 1	Commerces	24	23	-4%
	Interpierre Europe Centrale	Bureau/Logistique (Europe centrale)	4	9	125%
	Novapierre Italie ⁽¹⁾	Tourisme (Italie)	4	-	-100%
Sous-total SCPI			1 652	1 656	0,2%
OCPI	Vivapierre	Résidence hôtelières	86	87	1%
Total OPCI			86	87	1%
Autres FIA			25	25	0%
Total			1 764	1 768	0,3%

CV: Capital variable ; CF : Capital fixe

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

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

La filiale Italienne de PAREF Investment Management gère un projet de restructuration de l'immeuble « The Medelan » situé dans le centre-ville historique de Milan pour le compte de la compagnie d'assurance portugaise Fidelidade.

Cet actif à usage mixte se déploie sur près de 55 000 m² et offrira les meilleurs standards du marché notamment d'un point de vue environnemental avec le certificat Leed Platinum. La livraison du projet de restructuration est prévue en 2022. Durant 1^{er} semestre 2021, le premier bail a été signé avec le restaurant HORTO sur le rooftop du Medelan, conduit par le chef étoilé Norbert Niederkofler – 3 étoiles Michelin Food & Travel (Michelin Travel Partner) et 1 étoile verte. HORTO sera le premier restaurant à offrir une gastronomie éthique et durable à Milan, s'inscrivant ainsi dans l'esprit avant-gardiste du Medelan.

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

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

- +0,3 M€ d'augmentation des actifs sous gestion

- +0,1 M€ de hausse des commissions sur cessions et investissements
- +0,2 M€ lié à l'impact en 2020 sur les commissions à cause de loyers non encaissés dans le contexte de la Covid-19.

Les commissions de souscription ressortent à 4,0 M€ au S1 2021, en retrait de 52% par rapport à la même période en 2020.

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

- la diminution des rétro-commissions payées aux apporteurs d'affaires en raison de la baisse de collecte (-2,6 M€ de rétro-commissions)
- et les honoraires payés aux prestataires en Allemagne en progression à cause de l'augmentation d'actif sous gestion (+0,2 M€) et du volume d'acquisitions réalisé plus important au 1^{er} semestre 2021 sur la SCPI Novapierre Allemagne 2 (+0,4 M€).

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

1.3 RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2021

Compte de résultat consolidé détaillé (en k€)	S1-2020	S1-2021	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	4 548	4 008	-12%
Charges locatives refacturées	2 642	1 927	-27%
Charges locatives, taxes et assurances	-2 808	-2 587	-8%
Charges locatives et taxes non récupérées	-	-	n.a
Autres revenus	1	2	100%
Revenus locatifs nets	4 382	3 351	-24%
Chiffres d'affaires sur commissions	13 018	9 349	-28%
- dont commissions de gestion	4 617	5 313	15%
- dont commissions de souscription	8 401	4 036	-52%
Rétro-commissions	-6 773	-4 691	-31%
Revenus nets sur commissions	6 245	4 658	-25%
Charges générales d'exploitation	-4 829	-6 580	36%
Amortissements et dépréciations	-235	-598	154%
Résultat opérationnel courant	5 564	831	-85%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	1 496	2 049	37%
Résultat de cession des immeubles de placement	-18	0	-100%
Résultat opérationnel	7 042	2 880	-59%
Produits financiers	28	5	-82%
Charges financières	-864	-528	-39%
Coût de l'endettement financier net	-836	-523	-37%
Autres charges et produits financiers	132	92	-30%
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	n.a
Quote-part des sociétés mises en équivalence	1 335	1 190	-11%
Résultat net avant impôts	7 673	3 639	-53%
Charges d'impôts	- 480	- 62	-87%
Résultat net consolidé	7 193	3 577	-50%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	n.a
Résultat net consolidé part du Groupe	7 193	3 577	-50%
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 454 552	1 507 608	n.a
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	4,95	2,37	-52%
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 460 480	1 510 088	n.a
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	4,93	2,37	-52%

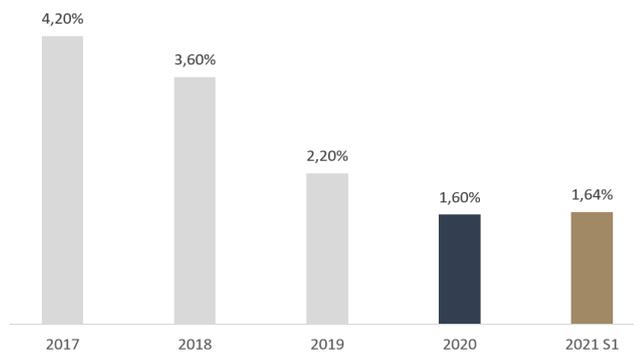
Le résultat net consolidé part du Groupe est de 3,6 M€ au 1^{er} semestre 2021, en diminution de 52% par rapport à la même période en 2020, notamment expliquée par :

- des revenus locatifs nets à 3,4 M€ (-24% par rapport au 1^{er} semestre 2020), principalement à cause de la vacance sur l'actif de Gentilly destiné à la vente, des cessions réalisées courant 2020 et une baisse des charges locatives refacturées liée à la régularisation de charges des exercices antérieurs;
- des revenus nets sur commissions qui ressortent à 4,7 M€, soit une baisse de 25 % principalement, expliquée par la décision de suspendre les souscriptions sur la SCPI Novapierre Allemagne 2 au 1^{er} trimestre 2021 et par le ralentissement de la collecte depuis la crise sanitaire. L'augmentation du patrimoine sous gestion et le développement de PAREF Investment Management en Italie ont permis de compenser partiellement cette baisse grâce à la progression des commissions de gestion (+15%);
- des charges générales d'exploitation s'élevant à 6,6 M€, +36% par rapport au 1^{er} semestre 2020, hausse principalement due au renforcement des équipes;
- des amortissements et dépréciations qui atteignent 0,6 M€, l'augmentation de 0,4M€ par rapport au 1^{er} semestre 2020 est principalement liée aux investissements réalisés pour l'amélioration des outils et du système informatique ;
- la variation de juste valeur des immeubles de placement est positive à 2,0 M€ sur le premier semestre en 2021, principalement grâce à la prise de valeur sur l'actif de Gentilly suite à la signature d'une promesse de vente ;
- le coût de l'endettement financier diminue à 0,5 M€ au 1^{er} semestre 2021 contre 0,8 M€ au 1^{er} semestre 2020 (soit une diminution de 37%). Cette baisse est expliquée par l'indemnité de remboursement anticipé de 0,3 M€ payée en 2020 dans le cadre de la levée d'option d'achat de crédits-baux sur les actifs à Dax et Saint Paul les Dax ;
- le résultat des quotes-parts des sociétés mises en équivalence ressort à 1,2 M€ au 1^{er} semestre 2021 contre 1,3 M€ au 1^{er} semestre 2020.

1.4 RESSOURCES FINANCIÈRES

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

Le coût moyen de la dette ressort à 1,64 % au 30 juin 2020, stable par rapport à fin 2020 (1,60 % au 31 décembre 2020). L'évolution du coût de la dette depuis 2017 est présentée ci-dessous :



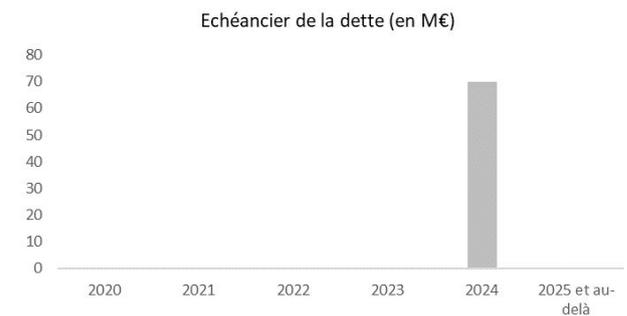
La maturité moyenne résiduelle de la dette s'établit à 2,6 ans, au 30 juin 2021, contre 3,1 ans au 31 décembre 2020.

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

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

	30-juin-21	Covenant
LTV ¹	26%	<50%
ICR ²	2,8x	>2,5x
DSF ³	13%	<30%
Valeur de patrimoine consolidée ⁴	236 M€	125 M€

Echéancier de la dette :



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

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

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

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

4 Incluant la valeur des titres de PAREF Gestion

1.5 PATRIMOINE SOUS GESTION

En k€	31/12/2020	30/06/2021	Evolution en %
1. Gestion pour compte propre			
Actifs détenus en propre par PAREF	166 650	169 785	2%
Participations détenues par PAREF ⁽¹⁾	29 728	30 158	1%
Total patrimoine PAREF	196 278	199 943	2%
2. Gestion pour compte de tiers particuliers et institutionnels			
Novapierre Allemagne (CV)	616 247	613 435	0%
Novapierre Résidentiel (CV)	329 021	330 046	0%
Novapierre 1 (CV)	251 653	247 113	-2%
Interpierre France (CV)	184 132	190 154	3%
Novapierre Allemagne 2 (CV)	157 546	160 968	2%
Atlantique Pierre 1 (CF)	56 644	57 675	2%
Cifocoma 2 (CF)	25 007	23 354	-7%
Cifocoma 1 (CF)	24 329	23 493	-3%
Interpierre Europe Centrale	4 153	9 324	125%
Novapierre Italie (CV) ⁽²⁾	3 504	-	-100%
Vivapierre	86 400	87 335	1%
Autres actifs gérés pour compte de tiers ⁽³⁾	448 360	483 050	8%
Total patrimoine géré pour compte de tiers	2 186 996	2 226 385	2%
Retraitements ⁽⁴⁾	-10 942	-11 425	4%
TOTAL GENERAL	2 372 332	2 414 903	2%

⁽¹⁾ Incluant les participations dans les sociétés mises en équivalence dont 50% de Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa à Nanterre, La Défense) et 27,24% de l'OPPCI Vivapierre et excluant les actions détenues dans Paref Gestion

⁽²⁾ L'Assemblée Générale Extraordinaire de Novapierre Italie en date du 5 mars 2021 a voté la dissolution anticipée et la mise en liquidation de la SCPI

⁽³⁾ Comprend Foncière Sélection Régions et l'actif de « The Medelan » géré par la plateforme PAREF Investment Management en Italie

⁽⁴⁾ Une partie du patrimoine de PAREF (OPPCI Vivapierre) est incluse dans la gestion de PAREF Gestion

1.6 ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

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

Les ratios de ANR EPRA sont déterminés notamment à partir des capitaux propres consolidés en normes IFRS (incluant la méthode de la juste valeur) et de la valeur de marché de la dette et des instruments financiers, selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA.

Nouveaux indicateurs ANR EPRA au 30 juin 2021:

30/06/2021	EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (Valeur nette de continuation)	EPRA NDV (Valeur nette de liquidation)
En k€			
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	138 142	138 142	138 142
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	138 142	138 142	138 142
<i>Inclut</i>			
Réévaluation des immeubles de placement	-	-	-
Réévaluation des immeubles en restructuration	-	-	-
Réévaluation des autres actifs non courants (valeur du fonds de commerce de PAREF Gestion) ⁽¹⁾	37 105	37 105	37 105
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	175 247	175 247	175 247
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	778	778	n.a
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	n.a	-	n.a
Actifs incorporels	n.a	-864	n.a
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	n.a	n.a	190
Réévaluation des actifs incorporels	n.a	n.a	-
Droits de mutation	12 971	12 971	n.a
ANR	188 996	188 132	175 436
Nombre d'actions totalement dilué	1 510 088	1 510 088	1 510 088
ANR / action (en €) - 30/06/2021	125,2	124,6	116,2
ANR / action (en €) - 31/12/2020	125,1	124,6	116,2
ANR / action (en €) - 30/06/2020	128,2	128,2	119,1

⁽¹⁾ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert indépendant qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2020.

1.7 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

1.8 REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2021

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

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

	31/12/2020	30/06/2021
ANR EPRA - Value de reconstitution (NRV) (en M€)	188,6	189,0
ANR EPRA - Value de continuation (NTA) (en M€)	187,9	188,1
ANR EPRA - Value de liquidation (NDV) (en M€)	175,1	175,4
Rendement Initial Net EPRA	5,90%	5,00%
Rendement Initial Net Topped-Up EPRA	6,22%	5,56%
Taux de vacance EPRA	19,4%	13,7%
	S1 2020	S1 2021
Résultat net récurrent EPRA (en M€)	5,3	1,4
Résultat net récurrent EPRA par action (en €)	3,65	0,87
Ratio de coûts EPRA (y compris coûts de vacance)	15,1%	27,3%
Ratio de coûts EPRA (hors coûts de vacance)	10,2%	13,8%
Investissements immobiliers réalisés (en k€)	2 104	1 545

1.8.1 Résultat Net Récurrent EPRA

En k€	S1 2020	S1 2021	Evolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	7 193	3 577	-50%
Ajustements			
(i) Variation de JV des imm. de placements et autres actifs	- 1 496	- 2 049	-37%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	18	0	-100%
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0	0	n.a
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0	0	n.a
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition/Ecart d'acq. négatif	0	0	n.a
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	234	0	-100%
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés et autres intérêts	0	0	n.a
(viii) Impôts différés résultant des ajustements	0	0	n.a
Ajustement (i) à (viii) sur sociétés détenues en partenariat	-639	-213	-67%
Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	0	0	n.a
Résultat net récurrent EPRA	5 310	1 314	-75%
Nombre moyen d'actions	1 454 552	1 507 608	
Résultat net récurrent EPRA / action	3,65 €	0,87 €	-76%

1.8.2 Taux de rendement EPRA

En K€	31/12/2020	30/06/2021	Evolution en %
Taux de capitalisation net PAREF	6,40%	5,36%	-1,04pts
Effet des droits et frais estimés	-0,50%	-0,36%	+0,14pts
Effet des variations de périmètre	-0,04%	0%	+0,04pts
Rendement Initial Net EPRA ⁽¹⁾	5,90%	5,00%	-0,90pts
Effet des aménagements de loyers	0,30%	0,57%	+0,27pts
Rendement Initial Net Topped-Up EPRA ⁽²⁾	6,22%	5,56%	-0,66pts

⁽¹⁾ Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

⁽²⁾ Le taux de rendement initial net "topped-up" EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

1.8.3 Taux de vacance EPRA

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

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

1.8.4 Ratios de coûts EPRA

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

En K€	S1 2020	S1 2021	Evolution en %
Inclus :			
(i) Frais généraux	-599	-562	-6%
(ii) Charges sur immeubles	0	0	n.a
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	-2 808	-2 587	-8%
(iv) Honoraires de gestion nets des marges réelles/estimées	0	0	n.a
(v) Autres produits nets des refacturations couvrant les frais généraux	0	0	n.a
(vi) Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés mises en équivalence	-99	-163	65%
Exclus :			
(vii) Amortissements des immeubles de placement			
(viii) Charges du foncier	1 460	1 226	-16%
(ix) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	1 181	756	-36%
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	-864	-1 331	54%
(x) Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	280	658	135%
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	-584	-673	15%
(xi) Revenus locatifs moins charges du foncier	6 008	4 372	-27%
(xii) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-1 460	-1 024	-30%
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	1 163	1 535	32%
Revenus locatifs (C)	5 711	4 883	-15%
Ratio de coûts EPRA (y compris coûts de vacance) (A/C)	15,1%	27,3%	+12,2pts
Ratio de coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B/C)	10,2%	13,8%	+3,6pts

1.8.5 Investissement immobiliers réalisés

En K€	S1 2020	S1 2021
Acquisition	-	-
Développement ⁽¹⁾	1 408	698
Portefeuille à périmètre constant ⁽²⁾	697	193
Autres ⁽³⁾	-	654
Total	2 104	1 545

⁽¹⁾ Comprend les investissements relatifs au projet « The Go » de l'actif situé à Levallois-Perret

⁽²⁾ Comprend essentiellement les investissements concernant l'actif Dax et les 6 étages de la Tour Franklin

⁽³⁾ Inclut les indemnités d'éviction et les aménagements de loyers, les frais financiers capitalisés concernant les projets « The Go »

2

Portefeuille au 30 juin 2021

2.1 LISTE DES ACTIFS DU GROUPE PAREF AU 30 JUIN 2021

Code Postal	Adresse	Ville	Type	Date d'acquisition	Surface m2	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%
77610	ZAC de l'Alouette	LA HOUSSAYE	A	sept.-07	14 438	Mono-locataire	100%
78410	Zone Industrielle du Clos Reine, Rue du Clos Reine	AUBERGENVILLE	BA	juil.-07	10 674	Mono-locataire	100%
91260	4, rue de Condorcet	JUVISY- SUR-ORGE	B	mars.-07	2 610	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%
94250	9, rue de Verdun	GENTILLY	B	juin.-15	2 818	Mono-locataire	100%
94370	21/25, rue Magellan	SUCY EN BRIE	BA	mars.-07	665	Mono-locataire	100%
Total actifs immobiliers					94 057		

A: Locaux d'activité

B: Bureaux

BA: Bureaux et locaux d'activité

D: Diversification

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

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

- Parts de SCPI en pleine propriété dans Novapierre Allemagne (1 500 parts), Novapierre 1 (616 parts), Novapierre Résidentiel (155 parts), Novapierre Italie (476 parts), Interpierre Europe Centrale (757 parts), Interpierre CBI (1 part) et Novapierre Allemagne 2 (400 parts), pour un total de 1,1 M€ en valeur,
- Parts dans l'OPCI Vivapierre en pleine propriété (249 999 parts) pour une valorisation de 11,4 M€,
- Usufruits temporaires de parts de SCPI gérées par le Groupe, représentant une valorisation de 0,1 M€.

Rémunération de l'expert immobilier

PAREF procède à l'estimation de son patrimoine détenu en propre deux fois par an par un expert immobilier de premier plan. L'estimation des actifs détenus par l'OPCI Vivapierre est réalisée quatre fois par an. Sur le 1er semestre 2021, la rémunération de l'expert CBRE Valuation est 5 720 euros.

3

Comptes Consolidés Semestriels

3.1. Bilan consolidé	18
3.2. Compte de résultat consolidé	19
3.3. Variation des capitaux propres consolidés	20
3.4. Flux de trésorerie consolidé	21
3.5. Note annexes aux états financiers consolidés	22
3.6. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information Financière semestrielle	41

3.1 BILAN CONSOLIDÉ

BILAN ACTIF (en milliers d'euros)	Note	30/06/2021	31/12/2020
Actifs non courants			
Immeubles de placement	11	156 677	167 754
Immobilisations incorporelles	12	864	716
Immobilisations corporelles	13	1 770	2 052
Immobilisations financières	14	12 973	12 387
Titres mis en équivalence	15	15 179	13 836
Actifs financiers	16	1 172	1 299
Impôts différés actif		-	6
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		188 634	198 050
Actifs courants			
Stocks		-	-
Clients et autres débiteurs	17	13 344	16 270
Autres créances et comptes de régularisation		844	189
Instruments dérivés		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19	5 722	7 325
TOTAL ACTIFS COURANTS		19 910	23 783
Actifs non courants détenus en vue de la vente	20	14 965	-
TOTAL DE L'ACTIF		223 510	221 833

BILAN PASSIF (en milliers d'euros)	Note	30/06/2021	31/12/2020
Capitaux propres			
Capital social	21	37 755	37 755
Primes liées au capital		42 193	42 193
Réserves de la juste valeur		-	70
Variation de valeur des instruments de couverture		(778)	(944)
Réserves consolidées		55 496	50 651
Résultat consolidé		3 577	8 150
Capitaux propres - part du Groupe		138 242	137 805
Intérêts minoritaires		-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		138 242	137 805
PASSIF			
Passifs non courants			
Dettes financières, part à long terme	23	67 647	65 803
Instruments dérivés	18	778	-
Impôts différés passifs, nets	24	28	-
Provisions	25	284	269
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		68 738	66 072
Passifs courants			
Dettes financières, part à court terme	23	764	435
Instruments dérivés	18	-	944
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	26	7 053	4 684
Dettes fiscales et sociales	27	5 462	7 196
Autres dettes et comptes de régularisation	29	3 250	4 697
TOTAL DES PASSIFS COURANTS		16 530	17 956
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		223 510	221 833

3.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Compte de résultat consolidé détaillé (en milliers d'euros)	Note	S1 2021	S1 2020	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	30	4 008	4 548	-12%
Charges locatives refacturées	30	1 927	2 642	-27%
Charges locatives, taxes et assurances	30	(2 587)	(2 808)	-8%
Autres revenus	30	2	1	100%
Revenus locatifs nets	30	3 351	4 382	-24%
Chiffres d'affaires sur commissions	30	9 349	13 018	-28%
- dont commissions de gestion		5 313	4 617	15%
- dont commissions de souscription		4 036	8 401	-52%
Rétro-commissions	30	(4 691)	(6 773)	-31%
Revenus nets sur commissions	30	4 658	6 245	-25%
Charges générales d'exploitation	31	(6 580)	(4 829)	36%
Amortissements et dépréciations	32	(598)	(235)	154%
Résultat opérationnel courant		831	5 564	-85%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	11	2 049	1 496	37%
Résultat de cession des immeubles de placement		-	(18)	-100%
Résultat opérationnel		2 880	7 042	-59%
Produits financiers		5	28	-82%
Charges financières		(528)	(864)	-39%
Coût de l'endettement financier net	33	(523)	(836)	-37%
Autres produits financiers	34	92	132	-30%
Autres charges financières	34	(10)	-	n.a.
Ajustement de valeur des instruments financiers		-	-	n.a.
Quote-part des sociétés mises en équivalence	15	1 190	1 335	-11%
Résultat net avant impôts		3 639	7 673	-53%
Charges d'impôts	35	(62)	(480)	-87%
Résultat net consolidé		3 577	7 193	-50%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-	-	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe		3 577	7 193	-50%
Nombre moyen d'actions (non dilué)		1 507 608	1 454 552	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe non dilué)	36	2,37	4,95	-52%
Nombre moyen d'actions (dilué)		1 510 088	1 460 480	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	36	2,37	4,93	-52%

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Note	S1 2021	S1 2020
Résultat net consolidé (part du groupe)		3 577	7 193
Variation de valeur des instruments de couverture	18	165	(458)
Résultat global		3 742	6 735

3.3 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Variation des capitaux propres au 1^{er} semestre 2021

En milliers d'euros	Capital social	Primes liées au capital	Réserves de la juste valeur	Variation de valeur des instruments de couverture	Réserves et bénéfices non distribués	Capitaux propres groupe	Total des capitaux propres
Solde au 1^{er} janvier 2021	37 755	42 193	70	(944)	58 731	137 805	137 805
Augmentation de capital						-	-
Ajustement à la juste valeur des instruments dérivés				165		165	165
Résultat net consolidé					3 577	3 577	3 577
Distribution de dividendes					(3 468)	(3 468)	(3 468)
Titres auto-détenus					152	152	152
Autres variations			11			11	11
Solde au 30 juin 2021	37 755	42 193	80	(778)	58 992	138 242	138 242

Variation des capitaux propres au 1^{er} semestre 2020

En milliers d'euros	Capital social	Primes liées au capital	Réserves de la juste valeur	Variation de valeur des instruments de couverture	Réserves et bénéfices non distribués	Capitaux propres groupe	Total des capitaux propres
Solde au 1^{er} janvier 2020	36 106	39 983	59	(407)	56 720	132 459	132 459
Augmentation de capital	15	15				31	31
Ajustement à la juste valeur des instruments dérivés				(458)		(458)	(458)
Résultat net consolidé					7 193	7 193	7 193
Distribution de dividendes	1 634	2 287			(5 775)	(1 854)	(1 854)
Titres auto-détenus					(151)	(151)	(151)
Autres variations			18			18	18
Solde au 30 juin 2020	37 755	42 286	77	(865)	57 987	137 238	137 238

3.4 FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers d'euros)	Note	S1 2021	S1 2020
Flux d'exploitation			
Résultat net		3 577	7 193
Dotations aux amortissements et provisions		568	223
Réévaluations à la juste valeur des immeubles de placement	11	(2 049)	(1 496)
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés		-	-
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers		-	-
Variation des impôts	35	62	480
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt		-	18
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	15	(1 190)	(1 335)
Marge brute d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt		968	5 083
Coût de l'endettement financier net	33	523	836
Impôts payés		296	(898)
Marge brute d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et après impôt		1 786	5 021
Variations du BFR		1 053	(2 185)
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles		2 839	2 836
Flux d'investissements			
Acquisition des immeubles de placement	11	(1 839)	(2 798)
Autres acquisitions d'immobilisations	13	(260)	(283)
Prix de cession des immeubles de placement	11&20	-	4 732
Acquisition d'immobilisations financières		(564)	(1 085)
Cession d'immobilisations financières		-	-
Variation des participations dans les sociétés mises en équivalence		-	-
Produits financiers reçus		5	28
Incidence des variations de périmètre		-	-
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement		(2 659)	594
Flux de financement			
Variation de capital		-	3 945
Titres d'autocontrôle		39	27
Augmentation des emprunts bancaires	23	2 000	-
Variation des autres dettes financières	23	-	-
Remboursement des dettes locatives	23	(292)	(8 520)
Remboursements des emprunts	23	-	-
Variation des concours bancaires		339	168
Intérêts payés		(402)	(504)
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires		(3 468)	(5 775)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement		(1 783)	(10 659)
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie		(1 602)	(7 228)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	19	7 325	16 357
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	19	5 722	9 129

3.5 NOTE ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

3.5.1 Présentation et contexte de l'élaboration des comptes consolidés

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2021 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 2021 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 2020.

Les comptes ont été soumis à l'examen du Comité d'audit du 27 juillet 2021, puis ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 29 juillet 2021.

3.5.2 Périmètre de consolidation

SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES	ADRESSE	ACTIVITÉ	30/06/2021			31/12/2020		
			% 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 POLYBAIL		Investissement	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.
SARL PARMARCH		Marchand de biens	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SCI PARUS		Investissement	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SAS WEP WATFORD	153 Boulevard Haussmann, 75008 Paris	Investissement	50%	50%	M.E.E.	50%	50%	M.E.E.
SARL DAX ADOUR		Investissement	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SPPICAV VIVAPIERRE		Investissement	27%	27%	M.E.E.	27%	27%	M.E.E.
SNC GENTILLY VERDUN		Investissement	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SCI PAREF TOUR FRANKLIN		Investissement	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SA PAREF SUISSE ¹	Bodmerstrasse 14 8002 Zurich	Gestion pour compte de tiers	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
PIM ITALY S.R.L.	Milano (MI) Corso Monforte 15 CAP 20122	Gestion pour compte de tiers	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.

I.G: Intégration globale
MEE: Mise en équivalence

1 Anciennement PIM Suisse SA

3.5.3 Présentation générale du Groupe

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

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

3.5.4 Commentaires généraux sur l'activité du Groupe

Depuis 1998, la Société PAREF, société mère du Groupe PAREF, a acquis des immeubles commerciaux et d'habitation soit en propre soit par le biais de ses filiales, et développe 2 secteurs d'activité principaux (note 3.5.10) :

- **Investissement direct :**

PAREF investit dans des immeubles à usage commercial (bureaux, locaux d'activité, etc.) en région parisienne ou en province, sélectionnés selon la durée des baux et la qualité des locataires. Ces investissements sont actuellement constitués de 11 actifs. PAREF a une stratégie de création 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 de taille significative et principalement situés dans le Grand Paris.

- **Gestion pour compte de tiers :**

1) PAREF GESTION, filiale de gestion de PAREF agréée par l'Autorité des Marchés Financiers comme société de gestion de portefeuille, gère 10 SCPI, dont notamment Atlantique Pierre (SCPI de commerces et de bureaux), les SCPI Cifocoma et Cifocoma 2 (SCPI de commerces et de bureaux), Interpierre (SCPI de bureaux et de logistique), Novapierre 1 (SCPI de commerces), Novapierre Résidentiel (SCPI résidentiel), Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2 (SCPI de commerces en Allemagne), ainsi que Interpierre Europe Centrale (SCPI de bureaux et de logistique). Elle gère également un OPPCI (Vivapierre) qui est réservé à des investisseurs qualifiés.

2) PAREF Investment Management, société qui a pour vocation de développer les activités de gestion pour les investisseurs institutionnels et de gérer notamment par délégation les missions immobilières, financières et juridiques du groupe.

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

Les actifs immobiliers détenus par le Groupe représentent, au 30 juin 2021, une surface restant stable par rapport à 2020 de 99 619 m². Les actifs gérés pour compte de tiers par PAREF Gestion représentent au 30 juin 2021 une valeur de 1 767 M€ en progression de 0,3 % par rapport à fin 2020 (1 764 M€).

Les revenus locatifs nets du 1^{er} semestre s'établissent à 3,4 M€ contre 4,4 M€ au 1^{er} semestre 2020, soit une baisse de 1,0 M€ ; les loyers locatifs bruts passent de 4,5 M€ à 4,0 M€, soit une baisse de 0,5 M€ suite à la sortie du locataire sur l'immeuble de GENTILLY (promesse de vente signée) et des 4 ventes intervenues sur PAREF en 2020 ; les charges locatives et taxes non récupérées sont au 1^{er} semestre 2021 à - 0,7 M€ contre -0,2 M€ sur la même période en 2020.

Les revenus nets sur commissions ont baissé de 1,6 M€, passant de 6,2 M€ à 4,6 M€ ; les commissions (incluant les commissions de gestion sur encours et les commissions de souscription) se sont élevées à 9,3 M€, en baisse par rapport au 1^{er} semestre 2020 (13,0 M€). Les commissions de souscription diminuent à 4,0 M€ (8,4 M€ au 1^{er} semestre 2020). Les commissions de gestion sur encours des SCPI, OPCI et tiers gérés (et commissions diverses) ont augmenté à 5,3 M€ contre 4,6 M€ au 1^{er} semestre 2020. Enfin les rétrocessions de commissions ont diminué passant de - 6,8 M€ à -4,7 M€.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à 2,0 M€. Le résultat opérationnel après ajustement des valeurs est de 2,9 M€ (contre 7,0 M€ au 1^{er} semestre 2020).

Le coût de l'endettement financier, hors variation de juste valeur des instruments financiers, s'élève à 0,5 M€ contre 0,8 M€ au 1^{er} semestre 2020. Le résultat net avant impôts comprend notamment la quote-part des sociétés mises en équivalence qui ressort en légère baisse à 1,2 M€ au 1^{er} semestre 2021 contre 1,3 M€ au 1^{er} semestre 2020. Ce résultat de société mises en équivalence se compose de : Vivapierre pour 941 K€ (contre 584 K€ pour la même période en 2020), Wep Watford, qui détient l'actif « le Gaïa » à Nanterre, pour 0,25 M€ (contre -0,75 M€ au 1^{er} semestre 2020). Hors ajustement de juste valeur et plus-values réalisées, le résultat net avant impôt est en baisse de 4,6 M€, à 1,6 M€ sur le 1^{er} semestre 2021 contre 6,2 M€ sur la même période en 2020. La capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt s'élève à 1,0 M€ contre 5,0 M€ au 1^{er} semestre 2020. Le résultat net part du groupe ressort à 3,6 M€ au 1^{er} semestre 2021 (7,2 M€ au 1^{er} semestre 2020), représentant un résultat net par action dilué de 2,37 €/action.

3.5.5 Faits marquants de la période

- **Signature de deux baux de 9 ans sur la Tour Franklin**

PAREF a signé un nouveau bail en mai 2021 sur une surface de 1 035 m² avec une période ferme de 6 ans et la date de prise d'effet le 1er janvier 2022.

Un renouvellement d'un bail a été finalisé en mai 2021 sur une surface de 1 068 m² avec une période ferme de 6 ans. La date de prise d'effet du bail est le 1er octobre 2021.

- **Signature de deux baux de 12 ans sur l'immeuble le Gaïa**

PAREF a signé deux nouveaux baux sur l'immeuble le Gaïa en juin 2021 sur près de 1 500 m² et avec une période ferme de 6 ans. Les prises d'effet des baux sont respectivement le 28 juin et le 1er juillet 2021.

- **Signature d'un renouvellement de bail de 10 ans sur le site d'Aubergenville**

Le renouvellement de bail a été réalisé en mai 2021 sur une surface près de 11 000 m² avec une période ferme de 6 ans et la date de prise d'effet du bail le 1er mai 2021.

- **Transfert de deux immeubles en actifs détenus en vue de la vente**

Suite aux signatures de 2 promesses de vente le 26 mars 2021 pour l'actif Gentilly et le 2 avril 2021 pour l'actif La Houssaye, ces deux actifs ont donné lieu à un transfert dans le bilan en "Actifs détenus en vue de la vente", pour un montant total de 14 965 K€.

- **Activité de PAREF GESTION**

Le Groupe a reconnu au cours du 1^{er} semestre 2021 un montant total de 42 M€ de souscriptions brutes, en baisse de 51 % par rapport à la même période en 2020 (86 M€ au 1^{er} semestre 2020), principalement liée à la décision de suspendre les souscriptions de Novapierre Allemange 2 au 1^{er} trimestre 2021 (-38 M€ par rapport au 1^{er} trimestre 2020) et à la crise sanitaire du COVID19 qui a fortement ralenti l'appétit des investisseurs particuliers à investir dans les produits SCPI.

3.5.6 Principales règles et méthodes comptables

Les comptes consolidés au 30 juin 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes consolidés au 30 juin 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 30 juin 2021.

Les Comptes consolidés de PAREF et de ses filiales sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêt.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et applicables au 1^{er} janvier 2021 :

- Amendements à la norme IFRS 4 – Prolongation de l'exemption temporaire à l'application d'IFRS 9 ;
- Amendements aux normes IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 - Réforme des taux d'intérêt de référence - Phase 2; et
- Modification temporaire d'IFRS 16 - Allègements de loyers liés au COVID-19.

Aucun autre changement de règle et méthode comptable n'a été réalisé par rapport à celles utilisées pour les états financiers au 31 décembre 2020.

3.5.7 Impact du COVID-19

Dans le contexte de la crise du Covid-19, nous avons tenu à souligner les éléments suivants :

Valorisation des immeubles de placement

Les méthodes d'évaluation utilisées par l'expert immobilier pour la valorisation des immeubles de placements sont décrites en note 9. Au 30 juin 2021, dans le rapport portant sur les actifs de Dax, actifs hôteliers, l'expert immobilier a maintenu une clause d'incertitude matérielle en raison de la crise du Covid-19. L'expert immobilier précise que cette clause ne remet pas en cause la fiabilité de ses évaluations mais qu'il le mentionne pour apporter de la clarté et de la transparence sur le fait que, dans les circonstances actuelles, il existe moins de certitude sur ces évaluations que ce ne serait le cas habituellement dans un contexte hors COVID.

Projet de rénovation

Les travaux de restructuration de l'immeuble de POLYBAIL à Levallois se poursuivent en 2021 avec 7,7 M€ de rénovation effectués au 30 juin 2021. En raison de la crise du Covid-19,

la date d'achèvement de ce projet a été reportée de septembre 2021 à l'été 2022 avec une augmentation du budget d'investissement de 21 M€ à 22,5 M€.

Revenus

- **Souscription** : Le contexte actuel a fortement ralenti l'appétit des investisseurs particuliers à investir dans les produits SCPI. En ce sens, la souscription brute de PAREF GESTION a diminué de 51 % par rapport à S1-2020, impactant les revenus sur les commissions de souscriptions.
- **Commission de gestion** : Les commissions de gestion sont calculées sur la base des loyers encaissés. Le taux de recouvrement est assez important sur les fonds gérés par PAREF Gestion, les commissions de gestion ont augmenté pour un montant de +0,7 M€.
- **Loyers** : En 2021, deux conventions ont été signées avec des locataires en réponse à la crise du Covid-19 et aux mesures de confinement 2020 en France. Les périodes de franchises accordés par PAREF ont été de 2 mois sur DAX ADOUR et de 4 mois sur VIVAPIERRE. Conformément à la norme IFRS 16, les franchises de loyer ont été étalées sur les durées résiduelles des baux.

3.5.8 Gestion des risques financiers

Les chapitres 3.5.8 et 7.2.1 du Document d'Enregistrement Universel 2020 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 2020 ou dans ce document.

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

Risques de marché

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

Risque de change

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

Risque de contrepartie

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 2021, les créances douteuses ou litigieuses (nettes de dépôt de garantie) représentent 0,54 M€ (contre 0,43 M€ au 31 décembre 2020) et le risque correspondant a été provisionné à hauteur de 100%. Les pertes nettes (dotations & reprises sur provisions + créances irrécouvrables) représentent 185 K€ (contre une perte de 119 K€ au 1^{er} semestre 2020).

Le Groupe dispose de politiques qui limitent l'importance du risque de crédit face 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.

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

Le Groupe n'a pas d'actif financier, hors instruments de couverture, soumis à un risque de variation de taux d'intérêts. Les emprunts du Groupe sont contractés à taux fixe ou à taux variable. Lorsqu'ils sont contractés à taux variable, ils font l'objet, le plus souvent de swap de taux, soit au travers d'une clause intégrée dans le contrat d'emprunt soit au travers d'un contrat séparé de garantie de taux d'intérêt. Au 30 juin 2021, la totalité des encours de crédit est à taux variable swapé.

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

Nom de produit dérivé	Notionnel (en K€)	Taux de référence	Valeur comptable au 30 juin 2021 (en K€)
SWAP	70 000	Euribor 3-mois	778

3.5.9 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 immobiliers externes, qualifiés en matière d'évaluation. La préparation des états financiers consolidés requiert de la part de la Direction et de ces experts 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 ses experts sont amenés à revoir les estimations et appréciations de manière constante sur la base de l'expérience passée et d'autres facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. En fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions économiques différentes, les montants qui figureront dans les futurs états financiers pourraient différer de ces estimations actuelles.

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : la réception des loyers ; les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme ; le régime fiscal du bailleur ; les périodes de vacances ; le taux d'occupation actuel 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 évaluations réalisées par les experts immobiliers au 30 juin 2021 ont été effectuées dans la continuité du contexte spécifique lié au Covid-19 et décrit dans la note 3.5.7.

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

Ventilation du patrimoine global par typologie d'actif au 30 juin 2021 :

	Surface	Valorisation (k€ HD/HT)	Revenus (k€)	Rendement brut	Taux d'actualisation		Taux de capitalisation		Ventilation / valeur
					Min.	Max.	Min.	Max.	
Activités	14 438 m ²	3 500	373	10,65%	9,00%		8,50%		1,75%
Bureaux	31 305 m ²	144 135	6 178	5,80%	4,75%	8,60%	4,59%	8,50%	72,09%
Mixte bureaux/activités	22 466 m ²	14 500	1 217	8,39%	7,00%	8,50%	6,50%	8,10%	7,25%
Divers (médical, bien-être etc..)	31 410 m ²	25 200	1 605	6,37%	7,14%		5,85%		12,60%
Total incluant Gaïa	99 619 m²	187 335	9 372	6,26%					93,69%
SCPI / OPC I non consolidées		12 608	81	0,64%					6,31%
Total	99 619 m²	199 943							100,00%

Ventilation du patrimoine global par typologie d'actif au 31 décembre 2020 :

	Surface	Valorisation (k€ HD/HT)	Revenus (k€)	Rendement brut	Taux d'actualisation		Taux de capitalisation		Ventilation / valeur
					Min.	Max.	Min.	Max.	
Activités	14 438 m ²	3 600	360	10,00%	8,75%	8,75%	8,93%	8,93%	1,83%
Bureaux	31 305 m ²	142 050	5 666	5,42%	4,75%	8,50%	4,53%	10,02%	72,37%
Mixte bureaux/activités	22 466 m ²	13 900	1 206	8,68%	5,00%	6,75%	7,46%	9,16%	7,08%
Divers (médical, bien-être etc..)	31 410 m ²	24 500	1 605	6,55%	7,17%		5,90%	6,81%	12,48%
Total INCLUANT Gaïa	99 619 m²	184 050	8 836	6,03%					93,77%
SCPI / OPCI non consolidées		12 228	85	0,25%					6,23%
Total	99 619 m²	196 278							100,00%

Valorisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués conformément à la norme IFR13. Compte tenu de l'utilisation de données observables sur un marché, la valorisation relève du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS13.

3.5.10 Information sectorielle

Les secteurs opérationnels au 30 juin 2021 se présentent comme suit :

En milliers d'euros	Investissements directs	Gestion pour compte de tiers	Total au S1 2021
Chiffre d'affaires ⁽¹⁾	4 008	9 349	13 357
Coût de revient direct du chiffre d'affaires ⁽²⁾	(659)	(4 691)	(5 351)
Marge brute	3 349	4 658	8 006
Autres produits	2	1	2
Frais généraux	(620)	(5 960)	(6 580)
Autres charges	(403)	(196)	(598)
Résultat opérationnel courant	2 328	(1 497)	831
Résultat financier	(444)	13	(431)
Résultat courant des sociétés mises en équivalence	977	-	977
Impôt	(34)	(28)	(62)
Résultat net récurrent EPRA ⁽³⁾	2 827	(1 513)	1 314
Variation de juste valeur des immeubles de placement et plus-values	2 049	-	2 049
Variation de juste valeur des immeubles de placements et plus-values des sociétés mises en équivalence	213	-	213
Autres produits et charges non récurrents	-	-	-
Intérêts minoritaires	-	-	-
Résultat net	5 089	(1 513)	3 577
Total actif bilanciel par secteur	217 114	6 396	223 510
Total dettes par secteur	76 469	8 799	85 268

Les secteurs opérationnels au 30 juin 2020 se présentent comme suit :

En milliers d'euros	Investissements directs	Gestion pour compte de tiers	Total au S1 2020
Chiffre d'affaires ⁽¹⁾	4 548	13 018	17 566
Coût de revient direct du chiffre d'affaires ⁽²⁾	(222)	(6 718)	(6 940)
Marge brute	4 325	6 301	10 626
Autres produits	1	1	1
Frais généraux	(515)	(4 313)	(4 829)
Autres charges	(107)	(128)	(235)
Résultat opérationnel courant	3 704	1 860	5 564
Résultat financier	(704)	-	(704)
Résultat courant des sociétés mises en équivalence	696	-	696
Impôt	-	(480)	(480)
Résultat net récurrent EPRA ⁽³⁾	3 696	1 380	5 076
Variation de juste valeur des immeubles de placement et plus-values	1 478	-	1 478
Variation de juste valeur des immeubles de placements et plus-values des sociétés mises en équivalence	639	-	639
Autres produits et charges non récurrents	-	-	-
Intérêts minoritaires	-	-	-
Résultat net	5 813	1 380	7 193
Total actif bilanciel par secteur	214 109	14 452	228 562
Total dettes par secteur	80 082	11 243	91 324

⁽¹⁾ Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 13 357 K€ au 1^{er} semestre de 2021 contre 17 566 K€ au 1^{er} semestre 2020 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 retrocessions 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 2021	S1 2020	Evolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	3 577	7 193	-50%
Ajustements			
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placements et des autres actifs	(2 049)	(1 496)	37%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-	18	n.a.
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers	-	-	
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	-	-	
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition/Ecart d'acquisition négatif	-	-	
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	-	234	-100%
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés et autres intérêts	-	-	
(viii) Impôts différés résultant des ajustements	-	-	
(ix) Ajustement (i) à (viii) sur les sociétés détenues en partenariat	(213)	(639)	-67%
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
Résultat net récurrent EPRA	1 314	5 310	-75%
Nombre moyen d'actions	1 507 608	1 454 552	
Résultat net récurrent par action EPRA	0,87 €	3,65 €	-76%

3.5.11 Immeubles de placement

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

Mouvements en 2020 et au 1 ^{er} semestre 2021	Immeubles de placement	Dont location financement et dont droits d'utilisation*
Au 1^{er} janvier 2020	162 950	23 200
Acquisitions hors frais	-	-
Capitalisation des charges courantes liées au projet de restructuration	954	-
Travaux effectués	3 983	-
Transfert d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente	-	-
Transfert d'actifs détenus en vue de la vente en immeuble de placement	-	-
Cessions	(700)	-
Variation de la juste valeur	567	-
Au 1^{er} janvier 2021	167 754	-
Acquisitions hors frais	-	-
Capitalisation des charges courantes liées au projet de restructuration	654	-
Travaux effectués	891	-
Transfert d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente ⁽¹⁾	(11 620)	-
Transfert d'actifs détenus en vue de la vente en immeubles de placement	-	-
Cessions	-	-
Variation de la juste valeur	(1 001)	-
Au 30 juin 2021	156 677	-

*droits d'utilisation au titre des contrats de location

(1) 2 actifs ont été reclassés en destinés à la vente suite à la réception d'offre d'achat

Au 30 juin 2021, seul immeuble situé à Levallois-Perret fait l'objet d'hypothèque garantissant les emprunts bancaires contractés auprès des établissements de crédit (cf. note 3.5.23 et 3.5.39).

3.5.12 Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	BRUT	AMORTISSEMENT	NET
Au 1^{er} janvier 2021	6 915	6 199	716
Acquisitions / charge de l'exercice	232	86	147
Cessions	-	-	-
Variation de la juste valeur	-	-	-
au 30 juin 2021	7 148	6 284	861

3.5.13 Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	BRUT	AMORTISSEMENT	NET
Au 1^{er} janvier 2021	3 303	1 252	2 052
Droit d'utilisation IFRS 16	-	274	(274)
Acquisition / charge de l'exercice	28	35	(8)
Cessions	-	-	-
Au 30 juin 2021	3 331	1 561	1 770

3.5.14 Immobilisations financières

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Autres immobilisations financières	128	122
Prêts	12 845	12 265
Autres titres immobilisés	-	-
Total des immobilisations financières	12 973	12 387

PAREF possède 50% de la société Wep Watford, conjointement avec le groupe GA et Wep Watford fait l'objet d'une mise en équivalence. Le compte courant de PAREF dans la société Wep Watford s'élève à 12 843 K€ au 30 juin 2021.

3.5.15 Mise en équivalence

Au 30 juin 2021, PAREF détient :

- 27,24% de la SPPICAV Vivapierre, et
- 50% de la SAS Wep Watford.

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

En milliers d'euros	% d'intérêt au 30/06/2021	31/12/2020	Variation du capital / Variation de % d'intérêt	Quote-part de résultat mis en équivalence	Dividendes versés et autres variations	30/06/2021
Vivapierre	27,24%	10 774	154	941	-	11 868
Wep Watford	50,00%	3 062	-	249	-	3 311
Total titres mis en équivalence		13 836	-	1 190	-	15 179

Vivapierre

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

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

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

En milliers d'euros	30/06/2021		31/12/2020	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Bilan				
Total de l'actif	92 855	25 294	88 453	24 095
dont immeubles de placement	87 000	23 699	86 400	23 535
dont autres actifs	5 855	1 595	2 053	559
Dettes bancaires (long terme)	37 068	10 097	38 310	10 436
Dettes bancaires (court terme)	12 219	3 328	10 592	2 885
Capitaux propres	43 569	11 868	39 551	10 774

En milliers d'euros	S1 2021		S1 2020	
	Total	Quot-Part PAREF	Total	Quot-Part PAREF
Compte de résultat				
Revenus locatifs	4 698	1 280	3 652	995
Résultat brut d'exploitation	3 384	922	2 982	812
Variation des justes valeurs	600	163	(40)	(11)
Coût de l'endettement financier net	(531)	(145)	(797)	(217)
Résultat net	3 454	941	2 145	584
Dividende versé au cours de l'année	-	-	-	-

Wep Watford

Wep Watford détient un immeuble de bureaux à Nanterre.

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

Les cautions données par PAREF sont détaillées en note 3.5.39 « Engagements hors bilan ».

En milliers d'euros	30/06/2021		31/12/2020	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Bilan				
Total de l'actif	37 796	18 898	37 531	18 766
dont immeubles de placement	35 100	17 550	35 000	17 500
dont autres actifs	2 696	1 348	2 531	1 266
Dettes bancaires *	4 464	2 232	5 948	2 974
Autres dettes (court terme) **	26 709	13 354	25 459	12 729
Capitaux propres	6 622	3 311	6 124	3 062

En milliers d'euros	S1 2021		S1 2020	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Compte de résultat				
Revenus locatifs	983	492	842	421
Résultat brut d'exploitation	584	292	427	213
Variation des justes valeurs	100	50	1 300	650
Coût de l'endettement financier net	(186)	(93)	(226)	(113)
Résultat net	498	249	1 501	751
Dividende versé au cours de l'année	-	-	-	-

* dont 2 974 K€ à court terme au 30 juin 2021 (2 970 K€ au 31 décembre 2020)

** essentiellement les comptes courants

3.5.16 Actifs financiers

En milliers d'euros

Au 1^{er} janvier 2020	1 160
Acquisitions	171
Ajustement de la juste valeur (réserves)	19
Perte durable (charge)	(52)
Au 1^{er} janvier 2021	1 299
Acquisitions	-
Ajustement de la juste valeur (réserves)	-
Perte durable (charge)	(127)
Au 30 juin 2021	1 172

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

3.5.17 Clients et autres débiteurs

Les créances clients et comptes rattachés se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	Total	< 30 jours	> 30 jours et < 60 jours	> 60 jours et < 90 jours	> 90 jours	30/06/2021
Créances clients	9 590	5 637	(878)	535	4 296	11 673
Dépréciation des créances clients	(333)	(333)				(176)
Créances fiscales et sociales	3 192	3 192				3 880
Autres débiteurs	895	895				893
Créances clients et comptes rattachés	13 344	9 391	(878)	535	4 296	16 270
Autres créances et comptes de régularisation	844	844				189

Les créances clients échues depuis plus de 90 jours, s'élevant à 4 296K€ contre 5 063K€ au 31 décembre 2020, représentent principalement des commissions à recevoir par PAREF Gestion de la part d'une SCPI dont elle assure la gestion.

3.5.18 Instruments dérivés

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

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

La valeur au passif des instruments dérivés au 30 juin 2021 est de 778 K€ en couverture parfaite et représente la juste valeur des deux swaps de taux.

La variation de valeur de marché de ces instruments faisant l'objet de la comptabilité de couverture est affectée à un poste de réserves pour 165 K€ au titre du 1^{er} semestre 2021.

3.5.19 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Comptes à terme	-	-
Disponibilité	5 722	7 325
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	5 722	7 325

3.5.20 Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les variations des actifs non courants détenus en vue de la vente se présentent ainsi au 30 juin 2021 :

En milliers d'euros

Au 1^{er} janvier 2020	4 750
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	(4 750)
Variation de la juste valeur	-
Au 1^{er} janvier 2021	-
Acquisitions hors frais	295
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 ⁽¹⁾	11 620
Cession d'immeubles non courants détenus en vue de la vente	-
Variation de la juste valeur	3 050
Au 30 juin 2021	14 965

(1) 2 actifs ont été reclassés en destinés à la vente suite à la réception d'offre d'achat.

3.5.21 Capital social

Au 30 juin 2021, 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 2 093 actions propres au 30 juin 2021 qui sont éliminées des fonds propres en consolidation. Les actions détenues dans le cadre du programme de rachat se classent comme suit : 1 265 en couverture des plans de stock-options et 828 au titre du contrat de liquidité.

3.5.22 Répartition du capital de PAREF au 30 juin 2021

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

Noms	Situation au 30 juin 2021				Situation au 31 décembre 2020			
	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
Fosun	904 108	59,87%	904 108	59,95%	904 108	59,87%	904 108	59,98%
Anjou Saint Honoré SAS	267 457	17,71%	267 457	17,73%	267 457	17,71%	267 457	17,74%
Société Civile financière Chatel	79 350	5,25%	79 350	5,26%	79 350	5,25%	79 350	5,26%
Degroff Petercam Asset Management	33 739	2,23%	33 739	2,24%	33 739	2,23%	33 739	2,24%
Autodétention	2 093	0,14%	-	-	2 735	0,18%	-	-
Flottant	223 448	14,80%	223 448	14,82%	222 806	14,75%	222 806	14,78%
Total général	1 510 195	100,00%	1 508 102	100,00%	1 510 195	100,00%	1 507 460	100,00%

3.5.23 Dettes financières

En milliers d'euros	Dettes locatives				Frais d'emprunt	Dettes financières hors CBC	Concours bancaires courants	Total dettes financières
	Emprunts bancaires	Dettes de crédit-bail	Avances preneurs	Autres dettes locatives				
Solde au 31 décembre 2020	65 104	-	-	1 945	(810)	66 239	-	66 239
Variations "Cash"								
Augmentation	2 000	-	-	-	-	2 000	339	2 339
Diminution	-	-	-	(293)	-	(293)	-	(293)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total variation "cash"	67 104	-	-	1 652	(810)	67 946	339	68 284
Variations "non cash"								
Augmentation	108	-	-	-	-	108	-	108
Diminution	(104)	-	-	-	122	18	-	18
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total variation "non cash"	4	-	-	-	122	126	-	126
Solde au 30 juin 2021	67 108	-	-	1 652	(688)	68 072	339	68 410

En milliers d'euros	31/12/2020	Variation	30/06/2021
Dettes financières - Non courant			
Emprunts bancaires	65 000	2 000	67 000
Retraitement des frais d'émission d'emprunt	(566)	122	(444)
Dettes locatives (CBI et avance preneur)	-	-	-
Dettes locatives (location)	1 369	(278)	1 090
Sous total	65 803	1 844	67 647
Dettes financières - Courant			
Emprunts bancaires	104	343	447
Retraitement des frais d'émission d'emprunt	(245)	-	(245)
Dettes locatives (CBI et avance preneur)	-	-	-
Dettes locatives (location)	576	(15)	561
Sous total	495	328	764
Total	66 239	2 172	68 410

Au 30 juin 2021, le montant nominal des emprunts bancaires s'élève à 67 M€, avec la date d'échéance finale au 21 février 2024. La totalité des emprunts est couverte par des instruments de couverture (SWAP).

Le taux moyen de frais financiers sur les dettes tirées du groupe s'est élevé au cours du 1^{er} semestre 2021 à 1,64 % contre 1,60 % au 31 décembre 2020.

Le montant des frais sur emprunts restant à étaler sur la durée de vie des emprunts est de 688 K€ au 30 juin 2021.

En milliers d'euros

Société	Frais au 31 décembre 2020	Nouvel emprunt	Amort 30 juin 2021	Frais au 30 juin 2021	Court terme	De 1 à 2 ans	De 2 à 5 ans	> 5 ans
PAREF	810	-	122	688	245	245	199	-
Total frais d'emprunts	810	-	122	688	245	245	199	-

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

En milliers d'euros	Total des dettes financières		dont location financement et droit d'utilisation	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
De 1 à 2 ans	323	316	568	560
De 2 à 5 ans	67 324	65 487	523	808
Plus de 5 ans	-	-	-	-
Total emprunts à long terme	67 647	65 803	1 090	1 369

Covenants sur les emprunts

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

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

- Un ratio de dette financière sécurisée « DFS » défini comme le montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements, comparé à celui des investissements immobiliers financés. Ce ratio devra être inférieur à 30% entre la date de signature et le premier anniversaire de la date de signature et inférieur à 25% entre le premier anniversaire de la signature et la date d'échéance finale applicable ;
- La valeur du patrimoine consolidé doit maintenir à tout moment pendant la durée du crédit bancaire une valeur supérieure ou égale à 125 M€.

Avec un ratio LTV de 26%, un ICR de 2,8x, un DFS de 13% et une valeur du patrimoine supérieur à 125 M€, le Groupe respecte ces ratios au 30 juin 2021.

3.5.24 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'OPCI 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'OPCI, de son statut et de son mode de financement (crédit-bail), il est probable que les profits courants ou exceptionnels qui seront réalisés sur cette participation soient distribués sous forme de dividendes non taxables. De ce fait, PAREF ne calcule plus d'impôts différés sur la mise à la juste valeur de cette participation.

3.5.25 Provisions

Les provisions s'élèvent à 284 K€ au 30 juin 2021 contre 269 K€ au 31 décembre 2020, selon détail ci-dessous :

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Provision créances litigieuses	-	-
Provision pour charges	-	3
Provisions pour engagements de retraite	138	138
Provision pour litige salarial	147	128
Total	284	269

3.5.26 Fournisseurs et comptes rattachés

La variation des dettes dues aux fournisseurs du Groupe est principalement liée à celle des commissions d'apporteurs, elles-mêmes liées aux souscriptions de la SCPI Novapierre Allemagne 2 gérée par PAREF Gestion. A cela, s'ajoutent les honoraires à payer par PAREF Gestion à Principal dans le cadre du partenariat relatif à Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2. La ventilation des comptes fournisseurs entre les commissions d'apporteurs, les honoraires à payer et les autres dettes fournisseurs figure dans le tableau suivant :

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Commissions d'apporteurs - factures non parvenues	2 000	2 825
Honoraires - factures non parvenues	111	260
Autres factures non parvenues	3 746	1 350
Autres fournisseurs	1 196	249
Total	7 053	4 684

3.5.27 Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Personnel et comptes rattachés	1 465	1 666
Organismes sociaux	1 055	1 244
Impôt courant	54	244
Taxes	2 888	4 042
Total	5 462	7 196

La ligne « Personnel et comptes rattachés » comprend principalement des provisions de charges à payer au 30 juin 2021.

La ligne « Taxes » inclut notamment la TVA collectée de PAREF et de ses filiales pour 2 855 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.

3.5.28 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%. Cette disposition s'applique aux exercices clos à compter du 31 décembre 2018. Par conséquent, les plus-values de cessions réalisées au cours d'exercices clos avant cette date restent soumises à l'obligation de distribution au taux de 60%, même si la distribution n'a pas encore été effectuée à la date du 31 décembre 2018 ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté, doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

3.5.29 Autres dettes et comptes de régularisation

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Produits constatés d'avance et autres dettes	1 412	2 860
Dépôts et cautionnements reçus	1 839	1 837
Dont < 1 an courant	363	417
Dont > 1 an non-courant	1 475	1 420
Total	3 250	4 697

3.5.30 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 souscription brutes déduction faite des rétrocessions auprès de nos partenaires et commissions distributeurs, selon détail ci-dessous.

Chiffre d'affaires brut

En milliers d'euros	S1 2021	S1 2020
Revenus locatifs bruts ^{(1) (2)}	4 008	4 548
Charges locatives refacturées ^{(1) (2)}	1 927	2 642
Autres produits	2	1
Commissions	9 349	13 018
Dont de gestion	5 313	4 617
Dont de souscription	4 036	8 401
Total	15 287	20 209

⁽¹⁾ Revenus reconnus selon IFRS 16 (loyers, refacturation TF & assurances) s'élèvent à 5,3 M€

⁽²⁾ Revenus reconnus selon IFRS 15 (Commissions, refacturation charges hors TF & assurances) s'élèvent à 10,0 M€

La majorité des baux commerciaux sont conclus pour une durée de 9 ans avec faculté pour le locataire de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales. Certains d'entre eux sont conclus avec une période ferme de 6 à 9 ans, voire 12 ans. Aucun bail est concerné par des loyers variables à l'exception de 2 baux dans Vivapierre.

Les commissions de l'activité gestion pour le compte de tiers s'élèvent à 9 349 K€ contre 13 018 K€ au S1 2020.

Rétrocessions et commissions

En milliers d'euros	S1 2021	S1 2020
Commissions distributeurs	2 468	5 083
Commissions partenaires	2 223	1 691
dont rétrocession sur commission de souscription	-	-
dont délégation property et technique	1 262	1 094
dont délégation investissement	961	597
Total	4 691	6 773

Chiffre d'affaires net

En milliers d'euros	S1 2021	S1 2020
Revenus locatifs bruts (A)	4 008	4 548
Charges locatives refacturées ⁽¹⁾	1 927	2 642
Charges et taxes locatives ⁽²⁾	(2 587)	(2 808)
Autres charges sur immeubles ⁽³⁾	-	-
Charges locatives et taxes non récupérées (B) : ⁽¹⁾⁺⁽²⁾⁺⁽³⁾	(660)	(167)
Autres produits (C)	2	1
Revenus locatif nets (A) + (B) + (C)	3 351	4 382
Commissions (D)	9 349	13 018
Dont de souscription	4 036	8 401
Dont de gestion	5 313	4 617
Rétrocessions et commissions (E)	(4 691)	(6 773)
Commissions distributeurs	(2 468)	(5 083)
Commissions partenaires	(2 223)	(1 691)
dont rétrocession sur commission de souscription	-	-
dont délégation property et technique	(1 262)	(1 094)
dont délégation investissement	(961)	(597)
Commissions nettes de rétrocessions (D) + (E)	4 658	6 245
Dont de souscription	1 568	3 319
Dont de gestion	4 051	3 523
Total	8 009	10 627

3.5.31 Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	S1 2021	S1 2020
Frais de personnel	4 702	3 395
Autres frais généraux, hors rétrocessions et commissions	1 878	1 429
Autres charges	-	4
Total	6 580	4 829

Frais de personnel

En milliers d'euros	S1 2021	S1 2020
Salaires et traitements	3 026	2 250
Charges sociales	1 676	1 145
Total	4 702	3 395

Le Groupe emploie 81 personnes au 30 juin 2021.

Répartition de l'effectif par tranche d'âge	30/06/2021	31/12/2020
Moins de 30 ans	23	16
De 30 à 40 ans	34	32
De 40 à 50 ans	17	15
Plus de 50 ans	7	7
Total	81	70

Répartition de l'effectif par genre	30/06/2021	31/12/2020
Nombre de salariés femme	47	37
Nombre de salariés homme	34	33
Total	81	70

Les plans de stock-options et d'attribution d'actions gratuites sont considérés comme un complément de rémunération. La charge calculée en fonction du nombre d'actions octroyées est étalée sur la durée d'attribution et est classée en charges de personnel.

Autres frais généraux

En milliers d'euros	S1 2021	S1 2020
Honoraires	729	577
Autres frais généraux	1 148	852
- dont frais de siège social	79	83
- dont frais de communication et publicité	128	75
- divers	942	695
Total	1 878	1 429

3.5.32 Amortissements et dépréciations

Les dotations sur amortissements et provisions sont constituées comme suit :

En milliers d'euros	S1 2021	S1 2020
Amortissements sur immobilisations ⁽¹⁾	394	342
Dotations aux provisions créances douteuses	159	22
Dotations et reprise aux provisions pour risques et charges	18	(129)
Créances irrécouvrables	27	-
Total	598	235

⁽¹⁾ Dont 274 K€ en 2021 vs 272 K€ en 2020 liés à l'application d'IFRS 16

3.5.33 Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	S1 2021	S1 2020
Rémunération de trésorerie et équivalents de trésorerie	(5)	(28)
Intérêts sur opérations de location ⁽¹⁾	14	118
Autres Intérêts sur emprunts bancaires	514	745
Total	523	836

⁽¹⁾ Dont 14 K€ en 2021 vs 18 K€ en 2020 liés à l'application d'IFRS 16

Le taux moyen d'intérêts figure en note 3.5.23 « Dettes financières »

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

3.5.34 Autres produits et charges financiers

En milliers d'euros	S1 2021	S1 2020
Dividendes de SCPI	30	42
Revenus des placements financiers	65	90
Total autres produits financiers	96	132
Perte durable de valeur des actifs financiers	(4)	-
Total autres charges financières	(4)	-
Ajustement de juste valeur des instruments dérivés	-	-
Total	92	132

3.5.35 Charges d'impôts

En milliers d'euros	S1 2021	S1 2020
Impôts courants	28	480
Impôts différés	34	-
Total	62	480

3.5.36 Résultat par action

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

Le Groupe n'a pas d'instrument dilutif au 30 juin 2021 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 2 093 de ses actions dont 1 265 acquises en couverture des options d'achat et des actions gratuites attribuées au personnel et 824 acquises dans le cadre du contrat de liquidité.

Seules les actions gratuites ont un effet dilutif au 30 juin 2021 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 2021	S1 2020
Résultat net attribuable aux actionnaires (en milliers d'euros)	3 577	7 193
Nombre moyen pondéré et ajusté d'actions ordinaires en circulation	1 507 608	1 454 552
Résultat net par action ajusté (€ par action)	2,37	4,95
Résultat par action dilué		
Résultat net attribuable aux actionnaires (en milliers d'euros)	3 577	7 193
Nombre moyen pondéré et ajusté d'actions ordinaires en circulation	1 510 088	1 460 480
Résultat net par action ajusté (€ par action)	2,37	4,93

3.5.37 Dividende par action

Les dividendes versés au cours du premier semestre 2021, au titre de l'exercice 2020, se sont élevés à 3 468 K€ (2,30 € par action).

3.5.38 Transactions avec les parties liées

• Dirigeants

Rémunérations payées aux principaux dirigeants (en milliers d'euros)	S1 2021	S1 2020
a) avantages à court terme	152	559
b) avantages postérieurs à l'emploi	8	65
c) autres avantages à long terme	-	-
d) indemnités de fin de contrat de travail	-	-
e) paiement fondé sur des actions	-	-
Total	160	624

A l'exception des transactions ci-dessus, aucune transaction avec les parties liées n'a été enregistrée au 1^{er} semestre 2021.

3.5.39 Engagements hors bilan

Engagements donnés

- Dans le cadre du refinancement du Groupe, l'actif situé à Levallois-Perret détenu par Polybail a été hypothéqué, les titres de Polybail détenus par PAREF sont nantis et les créances envers Polybail sont nanties ;
- PAREF et parallèlement GA Promotion se sont portés caution auprès des Banques au titre de l'emprunt consenti à la société Wep Watford (détenue conjointement par PAREF et GA Promotion), chacun à hauteur de cinq millions d'euros, sans solidarité entre PAREF et GA Promotion ;
- Nantissement des créances au titre des instruments de couverture.

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 2021, le montant de ces garanties s'élève à 243 K€ ;
- PAREF a reçu en février 2019 au titre du refinancement du Groupe un engagement des banques pour un montant de 70 M€ sous la forme d'une ligne de crédit disponible confirmée. Un tirage de 40 M€ a été effectué pour l'acquisition des étages de la TOUR FRANKLIN.

3.5.40 Événements post-clôture

- Néant

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

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

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

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

(Période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021)

Aux Actionnaires,

PAREF SA

153 boulevard Haussmann
75008 Paris

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société PAREF SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 juillet 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth
Associé

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International
Laurent Bouby
Associé

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.

Informations Complémentaires

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

4.1 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

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

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

Antoine CASTRO
Directeur Général

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.

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

- Grant Thornton

Représenté par Laurent Bouby
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, 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 2022.

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

Commissaire aux comptes suppléant

M. Jean-Christophe Georghiou

63, rue de Villiers

92208 Neuilly-sur-Seine

M. Jean-Christophe Georghiou a été nommé 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.

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 2020 ;
- 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 2020.

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 2020	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2020
1.	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE		
1.1.	Identité des personnes responsables	160	43
1.2	Déclaration des personnes responsables	160	43
1.3	Déclaration ou rapport d'expert	27	
1.4	Informations provenant de tiers	27 ; 59 ; 79; 116	41
1.5	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	3	
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1	Identité des contrôleurs légaux	160	43
2.2	Changement éventuel	N/A	
3.	FACTEURS DE RISQUES		
3.1	Description des risques importants qui sont propres à l'émetteur, répartis en un nombre limité de catégories, dans une section intitulée «facteurs de risque»	121	
4.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
4.1	Raison sociale et nom commercial	129	
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	129	
4.3	Date de constitution et durée de vie	129	
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	129	
5	APERÇU DES ACTIVITÉS		
5.1	Principales activités		
5.1.1	Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités, mentionnant les principales catégories de produits vendus et / ou services fournis	10	5-7 ; 24
5.1.2	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché et l'état d'avancement	10	
5.2	Principaux marchés	10	5 ; 24
5.3	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	10 ; 36	5-7 ; 24
5.4	Stratégie et objectifs	20	
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	132	
5.6	Position concurrentielle	10	5
5.7	Investissements		
5.7.1	Investissements réalisés	10	14
5.7.2	Investissements en cours	10	
5.7.3	Informations sur les participations	46	30-31
5.7.4	Impact des éléments environnementaux sur l'utilisation des immobilisations corporelles	N/A	
6.	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE		
6.1	Description du Groupe et de la place occupée par l'émetteur	134	
6.2	Liste des filiales importantes de l'émetteur	78 ; 127	
7	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
7.1	Situation financière		
7.1.1	Situation financière de l'émetteur, évolution de cette situation financière et résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées	30 ; 64	18-21
7.1.2	Évolution future probable des activités de l'émetteur, et ses activités en matière de recherche et de développement	10 ; 134	

N°	Rubrique	Pages du Document d'enregistrement universel 2020	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2020
7.2	Résultat d'exploitation		
7.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	N/A	26
7.2.2	Changements importants du chiffre d'affaires	N/A	
8	TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
8.1	Informations sur les capitaux	30 ; 50; 118	20 ; 33
8.2	Flux de trésorerie	33	21
8.3	Besoins de financement et structure de financement	18 ; 50	9 ; 33
8.4	Restrictions à l'utilisation des capitaux	N/A	
8.5	Sources de financement attendues	18 ; 50	9 ; 33
9	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE		
9.1	Environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère et qui peut influencer de manière significative sur ses activités et mentionner toute mesure ou tout facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement sur les activités de l'émetteur	121 ; 132	
10	INFORMATION SUR LES TENDANCES		
10.1	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	14	
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	14	
11	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
11.1	Déclaration indiquant si la prévision du bénéfice est, ou non, encore valable à la date du document d'enregistrement et, le cas échéant, expliquant pourquoi elle ne l'est plus	N/A	
11.2	Déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	N/A	
11.3	Prévision ou estimation du bénéfice élaborée sur une base comparable aux informations financières historiques et conforme aux méthodes comptables de l'émetteur	N/A	
12	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
12.1	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	94	
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	102	
13	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES		
13.1	Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales	108	
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	109	
14	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
14.1	Dates d'expiration des mandats actuels	94	
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction à l'émetteur	103	
14.3	Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	100	
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	102	
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A	
15	SALARIÉS		
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	55; 85	38
15.2	Participation et stock-options	89	
15.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	N/A	

N°	Rubrique	Pages du Document d'enregistrement universel 2020	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2020
16	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital à la date du document d'enregistrement	118	33
16.2	Existence de droits de vote différents	118	
16.3	Contrôle	118	
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A	
17	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES		
17.1	Détail des transactions avec des parties liées 1) prévues dans les normes adoptées conformément au règlement (CE) n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil, ou 2) conclues par l'émetteur durant la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement	58 ; 103	40
18	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
18.1	Informations financières historiques	127	
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	36	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	30-33 ; 36 ; 64	8 ; 18-21
18.1.6	États financiers consolidés	30-33	18-21
18.1.7	Date des dernières informations financières	34	18
18.2	Informations financières intermédiaires et autres		
18.2.1	Informations financières trimestrielles ou semestrielles	N/A	18-40
18.3	Audit des informations financières historiques annuelles		
18.3.1	Mention indiquant les informations financières historiques donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente	59 ; 79	43
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	137 ; 57	40
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage		
18.6.1	Tout procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage	125	
18.7	Changement significatif de la situation financière		
18.7.1	Tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ou des informations financières intermédiaires ont été publiés	N/A	

N°	Rubrique	Pages du Document d'enregistrement universel 2020	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2020
19	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		
19.1	Capital social		
19.1.1	Capital souscrit et nombre d'actions	118	33
19.1.2	Actions non représentatives du capital	118	33
19.1.3	Actions autodétenues	118	33
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A	
19.1.5	Droit d'acquisition et/ou obligation attaché(e) au capital souscrit	131	
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	118	
19.1.7	Historique du capital social	118	33
19.2.	Acte constitutif et statuts		
19.2.1	Registre et objet social	129	
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	118	
19.2.3	Dispositions statutaires ou autres qui auraient pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	129	
20	CONTRATS IMPORTANTS		
20.1	Contrat important pour les deux années précédant immédiatement la publication du document d'enregistrement	132	
21	DOCUMENTS DISPONIBLES		
21.1	Déclaration des documents disponibles pour consultation	160	43

Conception et Réalisation



