

## RESULTATS SEMESTRIELS 2019

### Résultats financiers solides dans un contexte de renforcement des capacités du Groupe

#### Un patrimoine sous gestion en croissance qui atteint près de 1,8 milliard d'euros

- 128 M€ d'actifs en compte propre (+3% à périmètre constant depuis le 31 décembre 2018)
- 1 656 M€ gérés pour compte de tiers (+14% depuis le 31 décembre 2018) sous la forme de SCPI<sup>1</sup> et d'OPCI<sup>2</sup> grâce à nouveau record de collecte brute atteint au premier semestre 2019 de 144 M€ contre 97 M€ sur la même période en 2018 (+49%)

#### Des indicateurs financiers solides

- ANR triple net EPRA net de 103,4 € par action (+8% vs. 30 juin 2018)
- Chiffre d'affaires de 21,1 M€ contre 15,7 M€ (+34% vs. 30 juin 2018)
- Commissions nettes de 7,8 M€ contre 6,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018 (+19%)
- Revenus locatifs nets de 3,1 M€ contre 3,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018 (+3% à périmètre constant) suite à la cession de 4 actifs
- Résultat net récurrent EPRA de 4,82 M€ (4,9 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018)

« Le Groupe a entamé une phase d'accélération de son développement suite aux restructurations réalisées. Des acquisitions significatives pour les fonds gérés, la cession d'actifs matures sur PAREF, le refinancement du Groupe, le lancement du projet de restructuration de l'actif situé à Levallois-Perret ou encore la signature de la promesse d'achat pour 6 étages de la tour Franklin à la Défense, traduisent la dynamique opérationnelle du 1<sup>er</sup> semestre 2019. Fort de ses collaborateurs et de la confiance des investisseurs qui permettent à nouveau une collecte brute record, le Groupe PAREF continue sa stratégie de création de valeur sur l'ensemble des actifs gérés. »

Antoine Onfray – Directeur Général Délégué

« Le Groupe PAREF poursuit son repositionnement afin de débiter une nouvelle ère de son développement. Nous sommes notamment heureux du renforcement de l'équipe de direction avec l'arrivée d'Anne Schwartz en qualité de directrice générale de PAREF Gestion. Sa très bonne connaissance de nos métiers permettra d'accélérer le développement de nouveaux véhicules d'investissements dédiés à différentes typologies d'actifs européens. Je remercie Gilles Chamignon qui a décidé de se consacrer à un nouveau projet professionnel. Grâce à ses trois piliers, le Groupe est désormais doté de l'organisation nécessaire au développement de ses activités. »

Antoine Castro – Directeur Général

Le conseil d'administration de PAREF, réuni le 31 juillet 2019, a arrêté les comptes au 30 juin 2019.

<sup>1</sup> Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

<sup>2</sup> Organisme de Placement Collectif Immobilier

## I - Activité immobilière (PAREF SA)

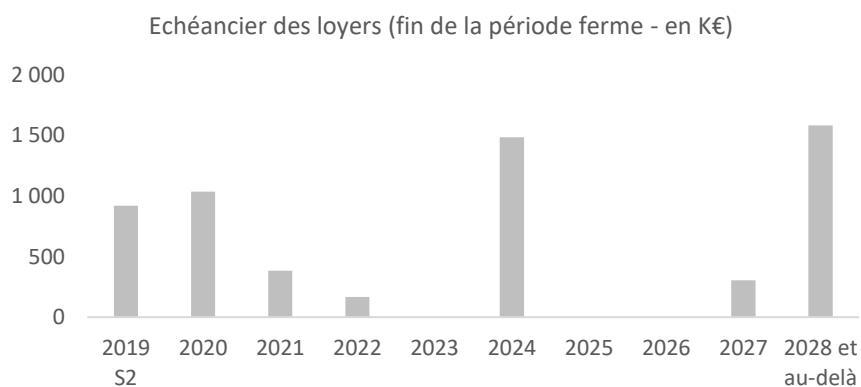
PAREF a continué sa stratégie de gestion active de son patrimoine au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019 notamment au travers :

- De la signature de baux sur 1 874 m<sup>2</sup> de surfaces louées ou relouées, dont 3 nouveaux baux sur l'immeuble le Gaïa avec des périodes fermes de 6 et 5 ans ;
- La cession de 4 actifs (Bondy, Cauffry, Emerainville et Trappes Politzer) pour un montant total net vendeur de 16 M€, représentant une prime moyenne de 15 % par rapport à la dernière expertise. Le Groupe continue ainsi sa stratégie de rotation de son patrimoine avec un repositionnement progressif sur des actifs de taille plus significative et principalement situés dans le Grand Paris ;
- Le lancement d'un projet de redéveloppement de l'actif de bureaux situé à Levallois-Perret (Grand Paris) pour lequel le Groupe a obtenu le permis de construire fin juin 2019. Ce projet d'envergure sur une surface d'environ 6 400 m<sup>2</sup> GLA va permettre la restructuration complète de l'actif en le repositionnant aux meilleurs standards du marché tant pour l'utilisateur final qu'au niveau environnemental. Le Groupe entend obtenir les certifications BREEAM et HQE. La livraison du projet est prévue mi-2021.

PAREF a également signé en juillet 2019 une promesse d'achat en vue d'acquérir 6 étages de la tour Franklin située sur le parvis de la Défense (Grand Paris). Cette acquisition devrait être finalisée fin septembre 2019 et réalisée en partenariat avec un fonds institutionnel détenu indirectement par le Groupe Fosun. PAREF conservera la gestion de l'actif acquis. Cette transaction est la démonstration de la nouvelle stratégie du Groupe, à savoir l'acquisition d'actifs de taille plus significative, avec la collaboration potentielle d'investisseurs institutionnels, notamment de l'actionnaire majoritaire Fosun.

Le taux d'occupation financier du Groupe ressort à 93,3 % contre 91,9 % au 31 décembre 2018<sup>3</sup>.

La maturité moyenne pondérée des baux est de 5,8 ans à fin juin 2019 et le profil d'échéancier des baux sur le patrimoine détenu en propre est le suivant :



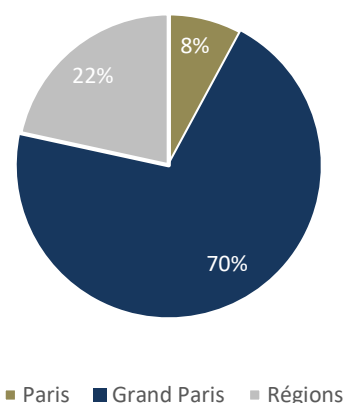
Suite aux cessions réalisées, la valeur du patrimoine du Groupe PAREF ressort à 117 M€ au 30 juin 2019, +3,5 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2018.

Chiffres clés du patrimoine détenu en propre <sup>4</sup>	31/12/2018	30/06/2019
Nombre d'actifs	20	16
Surface locative (en exploitation)	129 069 m <sup>2</sup>	103 524 m <sup>2</sup>
Valorisation	127 M€	117 M€

<sup>3</sup> Excluant l'immeuble le Gaïa. En incluant l'immeuble le Gaïa, le taux d'occupation financier ressort à 81,9% au 30 juin 2019, contre 82,8% à fin 2018.

<sup>4</sup> Incluant l'immeuble le Gaïa en quote-part. Hors participations dans Vivapierre et titres de PAREF Gestion

## Répartition géographique du patrimoine détenu en propre



Au global, le revenu locatif net sur le patrimoine détenu en propre par PAREF ressort à 3,1 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019, en diminution par rapport à la même période en 2018 (-4%) expliqué par la cession de 4 actifs au 1<sup>er</sup> semestre 2019 et le départ de locataires de l'actif de Levallois en vue de sa restructuration. Le taux de rendement brut moyen de ses actifs détenus en propre ressort à 7,7% (hors le Gaïa).

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (k€)	S1-2018	S1-2019	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	3 795	3 353	-12%
Charges locatives refacturées	-	2 191	-
Charges locatives, taxes et assurances	-	-2 518	-
Charges non récupérables	-647	-	n.a
Autres revenus	58	66	13%
<b>Total revenus locatifs nets</b>	<b>3 206</b>	<b>3 092</b>	<b>-4%</b>

Les revenus locatifs bruts ont progressé de +3 % à périmètre constant notamment en raison des commercialisations intervenues au cours de l'année 2018 et du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

## II - Activité de gestion pour compte de tiers (PAREF Gestion)

### - Collecte et patrimoine géré

Le Groupe a collecté au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019 un montant total de 144 M€ de souscriptions brutes auprès d'investisseurs sur les fonds SCPI représentant une progression de +49% par rapport à la même période en 2018 (97 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018). Cette performance provient notamment des SCPI à capital variable Novapierre Allemagne, Novapierre 1 et Interpierre France qui affichent respectivement 77 M€, 40 M€ et 23 M€ de collecte brute sur la période.

Le Groupe a réalisé avec succès une acquisition significative d'un portefeuille de 27 actifs de commerce pour le compte de la SCPI Novapierre 1 pour un montant total de 94 M€. Cette acquisition a permis une augmentation de 59% des actifs gérés sur ce véhicule qui profitera d'une augmentation de son rendement et d'un renforcement de la diversification de son portefeuille.

Ainsi, PAREF Gestion gère un patrimoine pour compte de tiers de 1 656 M€, en progression de +14% par rapport au 31 décembre 2018 (1 457 M€ au 31 décembre 2018).

Répartition des fonds gérés par PAREF Gestion au 30 juin 2019 :

Type	Fonds	Stratégie	Actifs sous gestion	Actifs sous gestion	Evolution en %
			(M€) 31-déc-18	(M€) 30-juin-19	
SCPI	Novapierre Allemagne (CV)	Commerces (Allemagne)	471	544	15%
	Novapierre Résidentiel (CV)	Résidentiel (Paris)	280	282	1%
	Novapierre 1 (CV)	Commerces (Région Parisienne)	161	256	59%
	Interpierre France (CV)	Bureau/Logistique	105	135	29%
	Atlantique Pierre 1 (CF)	Diversifiée	60	57	-5%
	Capiforce Pierre (CF)	Diversifiée	59	53	-10%
	Cifocoma 1 (CF)	Commerces	24	24	0%
	Cifocoma 2 (CF)	Commerces	25	25	-1%
<b>Sous-total SCPI</b>			<b>1 186</b>	<b>1 376</b>	<b>16%</b>
OPCI	OPPCI de murs d'hôtels (CF)		142	149	5%
	Vivapierre (CV)	Résidences hôtelières (France)	94	90	-4%
<b>Total OPCI</b>			<b>236</b>	<b>239</b>	<b>1%</b>
Autres			<b>35</b>	<b>40</b>	<b>15%</b>
<b>Total</b>			<b>1 457</b>	<b>1 656</b>	<b>14%</b>

CF : Capital fixe

CV : Capital variable

Répartition de la collecte brute réalisée en 1<sup>er</sup> semestre 2019 :

Type	Fonds	Collecte brute S1-2018	Collecte brute S1-2019	Evolution en %
		(M€)	(M€)	
SCPI	Novapierre Allemagne	71	77	8%
	Novapierre 1	2	40	24x
	Interpierre France	22	23	5%
	Novapierre Résidentiel	2	4	99%
<b>Total</b>		<b>97</b>	<b>144</b>	<b>49%</b>

- Commissions

Grâce à une collecte soutenue au 1<sup>er</sup> semestre 2019 et à une augmentation du patrimoine sous gestion, PAREF Gestion affiche une forte augmentation des commissions brutes de souscription et de gestion qui atteignent respectivement 13,1 M€ (+52%) et 4,6 M€ (+38%).

Commissions (en k€)	S1-2018	S1-2019	Evolution en %
Commissions de gestion	3 347	4 622	38%
Commissions de souscription	8 605	13 065	52%
Rétro-commissions	- 5 395	-9 582	83%
<b>Commissions nettes</b>	<b>6 558</b>	<b>7 836</b>	<b>19%</b>

### III - Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2019

#### Compte de résultat consolidé :

Compte de résultat consolidé détaillé (en k€)	S1-2018	S1-2019	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	3 795	3 353	-12%
Charges locatives refacturées	-	2 191	n.a.
Charges locatives, taxes et assurances	-	(2 518)	n.a.
Charges locatives et taxes non récupérées	-647	-	n.a.
Autres revenus	58	66	13%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>3 206</b>	<b>3 092</b>	<b>-4%</b>
Chiffres d'affaires sur commissions	11 953	17 688	48%
-dont commissions de gestion	3 347	4 622	38%
-dont commissions de souscription	8 605	13 065	52%
Rétro-commissions	-5 395	-9 852	83%
<b>Revenus nets sur commissions</b>	<b>6 558</b>	<b>7 836</b>	<b>19%</b>
Charges générales d'exploitation	-3 831	-5 119	34%
Amortissements et dépréciations	3	-278	n.a.
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>5 936</b>	<b>5 531</b>	<b>-7%</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4 262	1 613	-62%
Résultat de cession des immeubles de placement	248	1 881	6,6x
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>10 446</b>	<b>9 025</b>	<b>-14%</b>
Produits financiers	48	37	-21%
Charges financières	-830	-1 281	54%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-783</b>	<b>-1 244</b>	<b>59%</b>
Autres charges et produits financiers	106	171	61%
Ajustement de valeur des instruments financiers	194	204	5%
Quote-part des sociétés mises en équivalence	142	888	5,2x
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>10 106</b>	<b>9 045</b>	<b>-11%</b>
Charges d'impôts	-1 145	-1 166	2%
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>8 961</b>	<b>7 878</b>	<b>-12%</b>
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	n.a.
<b>Résultat net consolidé part du Groupe</b>	<b>8 961</b>	<b>7 878</b>	<b>-12%</b>
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 319 367	1 439 948	
<b>Résultat net consolidé par action (part du Groupe)</b>	<b>6,79</b>	<b>5,47</b>	<b>-19%</b>
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 324 867	1 445 876	
<b>Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)</b>	<b>6,76</b>	<b>5,45</b>	<b>-19%</b>

Le Groupe a dégagé un résultat net consolidé part du Groupe de 7,9 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019, en diminution de 12% par rapport à la même période en 2018, notamment expliquée par :

- des revenus locatifs nets qui ressortent à 3,1 M€, en diminution principalement du fait de l'impact des cessions réalisées en 2018 et au 1<sup>er</sup> semestre 2019, ainsi que du départ de locataires de l'actif situé à Levallois en vue de sa restructuration ;
- des revenus nets sur commissions en forte hausse de +19 % grâce aux nouvelles souscriptions et à une augmentation du patrimoine sous gestion pour compte de tiers ;
- des charges générales d'exploitation qui s'établissent à 5,2 M€, soit en hausse de 1,3 M€ par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018, s'expliquant notamment par les frais de personnel avec une hausse de 1,0 M€ liée aux recrutements et à la création de la plateforme en Suisse située à Zurich ;
- le coût de l'endettement financier ressort à 1,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019 contre 0,8 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018. Cette évolution s'explique par les indemnités de ruptures des financements et couvertures afférentes au refinancement de la dette du Groupe (pour 0,5 M€) compensées partiellement par la réduction du coût moyen de la dette au 1<sup>er</sup> semestre 2019 ;

- le résultat de la quote-part des sociétés mises en équivalence qui ressort à 0,9 M€ contre 0,1 M€, notamment grâce à l'augmentation de la juste valeur de l'actif le Gaïa suite aux signatures de nouveaux baux et la signature du renouvellement des baux sur les actifs de Vivapierre, permettant la reprise de la provision constituée dans les comptes de l'OPCI Vivapierre.

#### IV - Ressources financières

Le Groupe PAREF a signé le 21 février 2019 le refinancement de la dette du Groupe<sup>5</sup> par la mise en place d'un financement corporate d'un montant total de 100 millions d'euros.

Ce financement est composé d'un prêt de 30 millions d'euros tiré<sup>6</sup> et d'une ligne de crédit disponible confirmée d'un montant de 70 millions d'euros. La maturité est de 5 ans et la marge de 145 bps au-dessus de l'Euribor 3 mois.

Au 30 juin 2019, le montant nominal de la dette brute tirée s'élève à 39 M€, contre 35 M€ à fin 2018.

Le taux moyen de la dette ressort ainsi à 2,1% au 30 juin 2019, en forte diminution par rapport à fin 2018 (3,6% au 31 décembre 2018).

La maturité moyenne résiduelle de la dette augmente à 4,75 ans contre 3,9 ans fin 2018.

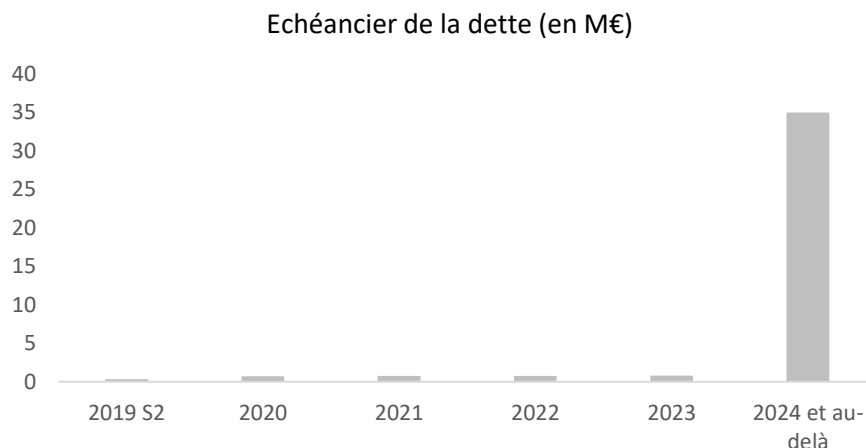
L'intégralité de la dette tirée est couverte par des instruments de couverture, limitant ainsi sa sensibilité à l'évolution des taux.

Les ratios financiers du Groupe PAREF sont solides avec un ratio d'endettement (LTV<sup>7</sup>) inférieur à 0% et de couverture des intérêts financiers (ICR<sup>8</sup>) à 9x, contre respectivement 4% et 7x fin 2018.

Le Groupe respecte ainsi ses covenants sur ses dettes bancaires dont principalement :

- Un ratio d'endettement (LTV) < 50% ;
- Un ICR > 2,5x.

Echéancier de la dette :



Le Groupe PAREF dispose par ailleurs d'une trésorerie conséquente de 40 M€ au 30 juin 2019, couvrant au-delà de 12 mois d'échéance de ses dettes et permettant de répondre aux besoins réglementaires de la société de gestion PAREF Gestion.

<sup>5</sup> L'ensemble des financements existants et instruments de couvertures associés ont été remboursés à l'exception des crédit-baux sur l'ensemble immobilier situé à Dax et Saint-Paul-Les-Dax.

<sup>6</sup> Adossée à une hypothèque indirecte sur l'actif situé à Levallois et détenu par la société Polybail.

<sup>7</sup> LTV : dette nette consolidée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits.

<sup>8</sup> ICR : frais financiers consolidés hors frais de remboursements anticipés divisés par le résultat opérationnel courant.

## V - Patrimoine sous gestion

En k€	31/12/2018	30/06/2019	Evolution en %
Actifs détenus en propre par PAREF	111 070	100 140	-10%
Participations détenues par PAREF <sup>(1)</sup>	27 284	28 239	4%
<b>Total patrimoine PAREF</b>	<b>138 354</b>	<b>128 379</b>	<b>-7%</b>
SCPI			
- Novapierre Allemagne	471 263	543 647	15%
- Novapierre Résidentiel	280 317	282 212	1%
- Novapierre 1	161 245	256 119	59%
- Interpierre France	105 034	135 018	29%
- Atlantique Pierre 1	60 206	57 318	-5%
- Capiforce Pierre	58 607	52 881	-10%
- Cifocoma 2	24 996	24 819	-1%
- Cifocoma 1	24 014	23 983	0%
<b>Sous-total SCPI</b>	<b>1 185 682</b>	<b>1 375 997</b>	<b>16%</b>
OPPCI			
- Vivapierre	94 230	90 120	-4%
- OPPCI spécialisé hôtels	141 910	149 180	5%
<b>Sous-total OPPCI</b>	<b>236 140</b>	<b>239 300</b>	<b>1%</b>
Autres actifs gérés pour compte de tiers <sup>(2)</sup>	35 300	40 450	15%
<b>Total patrimoine géré par PAREF Gestion pour compte de tiers</b>	<b>1 457 122</b>	<b>1 655 747</b>	<b>14%</b>
Retraitements <sup>(3)</sup>	-9 909	-10 004	-1%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 585 567</b>	<b>1 774 122</b>	<b>12%</b>

(1) Participations dans Vivapierre et Le Gaïa

(2) Comprend Foncière Sélection Régions

(3) Une partie du patrimoine de PAREF (OPPCI Vivapierre) est inclus dans la gestion de PAREF Gestion

Le patrimoine d'actifs immobiliers détenu en propre par PAREF (hors le Gaïa) ressort à 100 M€, en diminution de 11 M€ par rapport à fin 2018, expliqué principalement par :

- des cessions pour 13,9 M€ (valeurs au 31/12/2018) ;
- des frais et travaux d'amélioration réalisés sur le 1<sup>er</sup> semestre 2019 pour 1,5 M€ ; et
- une revalorisation positive de la valeur des actifs pour environ 1,6 M€.

A périmètre constant, la variation de juste valeur s'établit à 3,0 M€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2019, soit une hausse de +3 % par rapport à fin 2018.

Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre et consolidés par PAREF ressort à 7,7 % hors le Gaïa (6,9 % fin 2018).

## VI - Actif net réévalué EPRA

L'Actif net réévalué triple net EPRA (ANR Triple Net EPRA) du Groupe PAREF s'élève à 103,4 € par action à fin juin 2019, en augmentation de 4,3 € par action par rapport à fin 2018 (+4%) s'expliquant principalement par le résultat de 1<sup>er</sup> semestre 2019 pour +5,4 €/action, la variation de juste valeur du fonds de commerce de PAREF Gestion pour +3,1 €/action et le paiement du dividende pour -3,85 €/action.

L'ANR Triple NET EPRA est déterminé 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.

	31/12/2018	30/06/2019	Evolution en %
Capitaux propres consolidés	124,8	126,5	1%
Neutralisation de la mise en juste valeur des instruments financiers	0,5	0,8	
Ajustement de valeur du fonds de commerce (PAREF Gestion) <sup>(1)</sup>	19,5	24,0	
Plus/moins-values latentes sur actifs comptabilisés au coût	0	0	
<b>ANR EPRA (en M€)</b>	<b>144,8</b>	<b>151,4</b>	<b>5%</b>
<b>ANR EPRA / action dilué (en €)</b>	<b>100,3</b>	<b>104,6</b>	<b>4%</b>
Mise en juste valeur des instruments financiers	-0,5	-0,8	
Mise en juste valeur de la dette à taux fixe	-0,6	-0,3	
Impôts différés sur justes valeurs	-0,5	-0,6	
<b>ANR triple net EPRA (en M€)</b>	<b>143,1</b>	<b>149,6</b>	<b>5%</b>
<b>ANR triple net EPRA / action dilué (en €)</b>	<b>99,1</b>	<b>103,4</b>	<b>4%</b>
Neutralisation des impôts différés sur justes valeurs	0,5	0,6	
Droits	9,2	9,4	
<b>ANR de reconstitution en part du Groupe (en M€)</b>	<b>152,9</b>	<b>159,6</b>	<b>4%</b>
<b>ANR de reconstitution / action dilué (en €)</b>	<b>105,9</b>	<b>110,3</b>	<b>4%</b>

(1) La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion est basée sur l'application de coefficients sur la moyenne du chiffre d'affaires des deux dernières années (2 fois sur les commissions de gestion et 0,5 fois sur les commissions de souscriptions en moyenne)

## VII – Evénements post clôture

PAREF a signé le 15 juillet 2019 une promesse d'achat en vue d'acquérir 6 étages de la tour Franklin située sur le parvis de la Défense (Grand Paris). Cette acquisition devrait être finalisée fin septembre 2019 et réalisée en partenariat avec un fonds institutionnel détenu indirectement par le Groupe Fosun.



## VIII – Autre indicateur EPRA

### - Résultat Net Récurrent EPRA

En k€	30/06/2018	30/06/2019	Evolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	8 961	7 878	-12%
Ajustements			
(i) Variation de JV des imm. de placements et autres actifs	-4 262	-1 613	-62%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-248	-1 881	6,6x
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0	0	
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0	0	
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition/Ecart d'acq. négatif	0	0	
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	-194	270	n.a
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés et autres intérêts	0	0	
(viii) Impôts différés résultant des ajustements	0	0	
(ix) Ajustement (i) à (viii) sur sociétés détenues en partenariat	650	170	-74%
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	0	0	
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>4 907</b>	<b>4 823</b>	<b>-2%</b>
Nombre moyen d'actions	1 319 367	1 439 948	
<b>Résultat net récurrent EPRA / action</b>	<b>3,72 €</b>	<b>3,35 €</b>	<b>-10%</b>

### - Taux de vacance EPRA

En k€	31/12/2018	30/06/2019	Evolution en %
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant <sup>(1)</sup>	662	348	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille <sup>(1)</sup>	8 144	5 223	
<b>Taux de vacance EPRA</b>	<b>8,1%</b>	<b>6,7%</b>	<b>-1,5pts</b>

(1) Excluant l'immeuble le Gaïa en quote-part, hors participations dans SCPI Vivapierre. En incluant le Gaïa, le taux de vacance EPRA ressort à 18,1% au 30 juin 2019 par rapport à 17,2% au 31 décembre 2018.

### - Taux de rendement EPRA

En k€	31/12/2018	30/06/2019	Evolution en %
<b>Taux de capitalisation net PAREF</b>	<b>6,29%</b>	<b>6,79%</b>	<b>0,5pts</b>
Effet des droits et frais estimés	-0,4%	-0,4%	-0,1pts
Effet des variations de périmètre	0,2%	-0,2%	-0,4pts
<b>Rendement Initial Net EPRA <sup>(1)</sup></b>	<b>6,10%</b>	<b>6,1%</b>	<b>0,0pts</b>
Effet des aménagements de loyers	0,3%	0,4%	0,1pts
<b>Rendement Initial Net Topped-Up EPRA <sup>(2)</sup></b>	<b>6,38%</b>	<b>6,47%</b>	<b>0,1pts</b>

(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 EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

- Ratios de coûts EPRA

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

En k€	30/06/2018	30/06/2019	Evolution en %
<b>Inclus :</b>			
(i) Frais généraux	-597	-620	4%
(ii) Charges sur immeubles	-171	-100	-42%
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	-2 518	-2 418	-4%
(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	-203	-354	75%
<b>Exclus :</b>			
(vii) Amortissements des immeubles de placement			
(viii) Charges du foncier	1 283	1 352	5%
(ix) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	758	840	11%
<b>Coûts (y compris coûts de vacance) (A)</b>	<b>-1 447</b>	<b>-1 301</b>	<b>-10%</b>
(x) Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	249	408	64%
<b>Coûts (hors coûts de vacance) (B)</b>	<b>-1 199</b>	<b>-893</b>	<b>-26%</b>
(xi) Revenus locatifs moins charges du foncier	5 078	4 704	-7%
(xii) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-1 283	-1 352	5%
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	1 569	976	-38%
<b>Revenus locatifs (C)</b>	<b>5 364</b>	<b>4 328</b>	<b>-19%</b>
<b>Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)</b>	<b>27,0%</b>	<b>30,1%</b>	<b>+3 pts</b>
<b>Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)</b>	<b>22,4%</b>	<b>20,6%</b>	<b>+2 pts</b>

<b>BILAN ACTIF (en k€)</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>Actifs non courants</b>		
Immeubles de placement	110 370	97 090
Immobilisations incorporelles	76	117
Immobilisations corporelles	482	2 655
Immobilisations financières	11 073	12 692
Titres mis en équivalence	9 910	10 004
Actifs financiers	1 007	1 070
<b>Total actifs non courants</b>	<b>132 918</b>	<b>123 627</b>
<b>Actifs courants</b>		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	10 372	14 482
Autres créances et comptes de régularisation	147	240
Instruments dérivés	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	28 437	40 365
<b>Total actifs courants</b>	<b>38 956</b>	<b>55 087</b>
Actifs non courants détenus en vue de la vente	700	3 050
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>172 574</b>	<b>181 764</b>

<b>BILAN PASSIF (en k€)</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>Capitaux propres</b>		
Capital social	36 040	36 103
Primes liées au capital	39 922	39 923
Réserves de la juste valeur	45	68
Variation de valeur des instruments de couverture	(230)	(739)
Réserves consolidées	37 247	43 254
Résultat consolidé	11 803	7 878
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>	<b>124 827</b>	<b>126 487</b>
Intérêts minoritaires	-	-
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>124 827</b>	<b>126 487</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Passifs non courants</b>		
Dettes financières, part à long terme	29 226	38 750
Impôts différés passifs, nets	117	51
Provisions	587	433
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>29 931</b>	<b>39 234</b>
<b>Passifs courants</b>		
Dettes financières, part à court terme	5 541	1 094
Instruments dérivés	540	844
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 519	6 125
Dettes fiscales et sociales	5 293	5 877
Autres dettes et comptes de régularisation	1 924	2 102
<b>Total des passifs courants</b>	<b>17 817</b>	<b>16 043</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>172 574</b>	<b>181 764</b>

<b>FLUX DE TRESORIE (en k€)</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>Flux d'exploitation</b>		
Résultat net	8 961	7 878
Dotations aux amortissements et provisions	37	142
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements	(4 262)	(1 613)
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	(194)	(204)
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers	-	15
Variation des impôts	1 145	1 166
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	(248)	(1 881)
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	(142)	(888)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt</b>	<b>5 296</b>	<b>4 615</b>
Coût de l'endettement financier net	758	1 244
Impôts payés	(911)	(1 899)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et après impôt</b>	<b>5 143</b>	<b>3 960</b>
Variations du BFR	(877)	(1 208)
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles</b>	<b>4 267</b>	<b>2 752</b>
<b>Flux d'investissements</b>		
Acquisition des immeubles de placement	(14)	(1 397)
Autres acquisitions d'immobilisations	(99)	(24)
Prix de cession des immeubles de placement	1 798	16 000
Acquisition d'immobilisations financières	(1 315)	(1 064)
Cession d'immobilisations financières	-	-
Variation des participations dans les sociétés mises en équivalence	-	-
Produits financiers reçus	48	37
Incidence des variations de périmètre	-	-
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>418</b>	<b>13 553</b>
<b>Flux de financement</b>		
Variation de capital	16 430	64
Titres d'autocontrôle	449	(199)
Augmentation des emprunts bancaires	-	30 000
Variation des autres dettes financières	42	-
Remboursement des dettes locatives	-	(2 078)
Remboursements des emprunts	(2 030)	(24 276)
Variation des concours bancaires	(671)	(10)
Intérêts payés	(841)	(2 327)
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	(4 316)	(5 552)
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>9 062</b>	<b>(4 377)</b>
<b>Augmentation / (Diminution) de la trésorerie</b>	<b>13 747</b>	<b>11 928</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>10 023</b>	<b>28 437</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>23 770</b>	<b>40 365</b>

Les commissaires aux comptes ont émis leur rapport sur l'information financière semestrielle le 31 juillet 2019 après avoir procédé à l'examen limité des comptes consolidés semestriels résumés relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2019.

**Agenda financier**

30 octobre 2019 : Informations financières au 30 septembre 2019

**A propos du Groupe PAREF**

PAREF se développe sur deux secteurs d'activités complémentaires : (i) investissement au travers de la société immobilière SIIC PAREF principalement dans l'immobilier d'entreprises en région parisienne (128 M€ de patrimoine au 30 juin 2019) et (ii) gestion pour compte de tiers au travers de PAREF Gestion (1 656 M€ de fonds gérés au 30 juin 2019), société de gestion agréée par l'AMF.

PAREF est une société foncière SIIC, cotée sur le compartiment C de Euronext Paris - FR0010263202 - PAR  
Plus d'informations sur [www.paref.fr](http://www.paref.fr)

**Contacts**

Antoine CASTRO  
Directeur Général

Antoine ONFRAY  
Directeur Général Délégué

[info@paref.com](mailto:info@paref.com)  
Tél. : 01 40 29 86 86

**Contact Presse**

Citigate Dewe Rogerson, Alexandre Dechaux  
01 53 32 84 79  
[Alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com](mailto:Alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com)

