

RÉSULTATS SEMESTRIELS

AU 30 JUIN 2022

Forte performance du Groupe sur ses 3 métiers

Le Groupe PAREF, en créant des synergies entre ses activités, a démontré au cours du premier semestre 2022, la pertinence de la transformation de son business-model. Tant l'activité de foncière pour compte propre, que la gestion régulée pour compte de tiers (PAREF Gestion), que l'activité de redéveloppement et de gestion d'actifs (PAREF Investment Management) ont contribué à une forte augmentation du Résultat Net.

Un Résultat Net de 13,6 M€ pour le premier semestre 2022 est multiplié par 4 par rapport à la même période 2021 (3,6 M€), porté par :

- Une prise de valeur de **11 M€** sur le portefeuille en compte propre principalement suite à la signature de nouveau bail sur l'actif de Levallois-Perret ;
- Une **croissance substantielle des commissions de gestion brutes** à 8 M€ (soit +51% vs. S1 2021) en lien avec la hausse de 159% des souscriptions par rapport au S1 2021 ;
- Une **forte hausse des commissions de souscription brutes** à 10,7 M€ (soit 2,7x vs. S1 2021) ; et
- Une **commission de surperformance de 1,3 M€** provenant du Medelan, l'actif géré par Paref Investment Management Italie pour le compte institutionnel.

Les 3 métiers contribuent donc à la performance, venant confirmer la capacité de résilience, d'incrémentation des résultats et de synergie du modèle du Groupe PAREF.

Au niveau du Groupe, un patrimoine sous gestion en croissance atteignant près de 2,9 milliards d'euros

- 198 M€ d'actifs en compte propre (**+11,3%** à périmètre constant vs. 31 décembre 2021) ;
- 2 676 M€ gérés pour compte de tiers institutionnels ou particuliers (**+7%** vs. 31 décembre 2021).

La situation bilantielle continue de se renforcer, avec des indicateurs financiers et de gestion en amélioration continue :

- L'Actif Net Réévalué EPRA de reconstitution (Net Reinstatement Value/NRV) gagne 3% sur ce semestre à 134,1 € par action (130,0 € au 31 décembre 2021) ;

- Le ratio d'endettement (LTV)¹ maintenu à un niveau bas à 22% (égal au 31 décembre 2021) ;
- Le taux de couverture des intérêts (ICR)² s'améliore encore à 7,4x (contre 4,6x en fin d'année 2021) ;
- Le taux d'occupation financier des actifs détenus en propre se maintient à 95,1% en ligne avec le niveau au 31 décembre 2021.

Le Conseil d'Administration de PAREF, réuni le 28 juillet 2022, a arrêté les comptes consolidés au 30 juin 2022.

"Le Groupe PAREF a franchi en 2021 une première étape de sa transformation et confirme à travers les résultats de ce premier semestre 2022 le bénéfice de son modèle d'affaires basé sur la diversification, la résilience et les synergies. Les métiers produisent d'excellents résultats opérationnels et la situation financière du Groupe PAREF continue de s'améliorer pour nous permettre de saisir les opportunités de croissance."

Magali Volet – Directeur Financier Groupe

"Nous sommes persuadés que le Groupe PAREF est bien positionné pour traverser l'environnement macroéconomique changeant, comme en témoigne la confiance continue de nos clients. Nous entrons confiants et toujours prudents dans la seconde moitié de l'année avec un solide pipeline d'opportunités d'investissement et de nouvelles stratégies de fonds."

Antoine Castro – Président Directeur Général Groupe

¹ Ratio d'endettement (LTV pour Loan to Value) : dette nette consolidée tirée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits)

² Ratio de couverture des intérêts (ICR pour Interest Coverage Ratio) : le résultat opérationnel courant divisé par les frais financiers consolidés hors frais de remboursement anticipés

I – Activité immobilière (PAREF SA)

Au 30 juin 2022, PAREF détient :

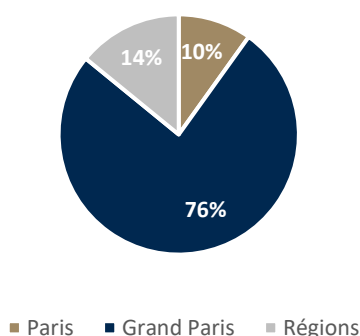
- 8 actifs en direct ;
- deux filiales principales, à savoir PAREF Gestion et PAREF Investment Management ; et
- des participations minoritaires dans des SCPI et OPPCI.

La valeur du patrimoine de PAREF³ s'établit à 198 M€ au 30 juin 2022, +1% par rapport à fin 2021. Il se compose de 185 M€ d'actifs immobiliers et de 13 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le Groupe.

Chiffres clés du patrimoine détenu en propre ⁴	31/12/2021	30/06/2022
Nombre d'actifs	9	8
Surface locative (en exploitation)	82 363 m ²	76 801 m ²
Valorisation	184 M€	185 M€

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

Répartition géographique du patrimoine détenu en propre



Le patrimoine d'actifs immobiliers détenu en propre par PAREF s'établit à 185 M€, en hausse de 1% par rapport à fin 2021. Ceci s'explique principalement par :

- des frais et travaux d'amélioration réalisés au 1^{er} semestre 2022 pour 9 M€ ;
- une prise de valeur des actifs en portefeuille pour environ 10,5 M€ ;
- la poursuite de la stratégie de repositionnement avec la cession de l'immeuble « Le Gaïa » le 28 mars 2022.

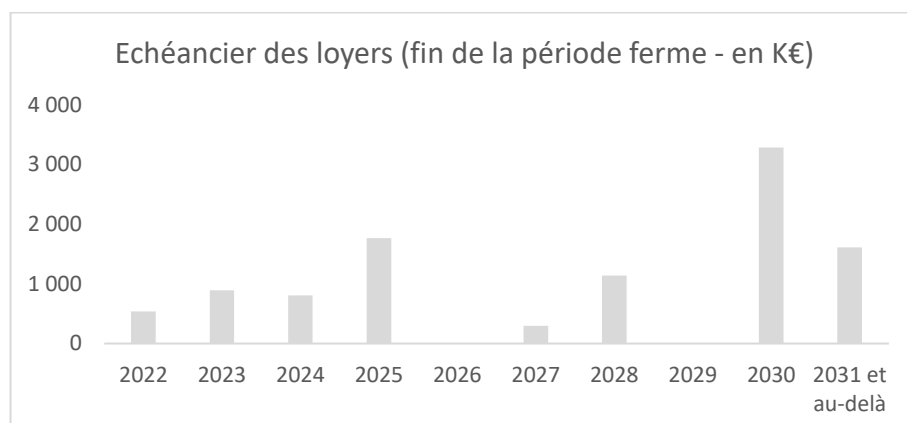
Au cours du 1^{er} semestre 2022, PAREF a géré activement son patrimoine, notamment avec la signature d'un nouveau bail avec une période de 9 ans ferme portant sur l'intégralité de l'actif « The Go » situé à Levallois, 6 mois avant sa livraison. Le taux d'occupation financier du Groupe reste stable à 95,1% au 30 juin 2022, contre 95,2% au 31 décembre 2021⁵, et la maturité moyenne pondérée des baux se maintient à 4,2 ans au 30 juin 2022 contre 4,4 ans à fin décembre 2021.

³Incluant la participation dans les sociétés mises en équivalence dont 27,24% de l'OPPCI Vivapierre et excluant les actions détenues dans Paref Gestion. En 2021, la 50% de la société mise en équivalence Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa à Nanterre, La Défense) a été inclus et l'actif détenu a été cédé fin premier trimestre 2022

⁴ Hors participations dans Vivapierre et titres de PAREF Gestion. En 2021, le 50% de la société mise en équivalence Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa à Nanterre, La Défense) a été inclus et l'actif détenu a été cédé fin premier trimestre 2022

⁵ Excluant l'immeuble Le Gaïa. Le taux d'occupation financier est calculé hors immeubles en restructuration (The Go à Levallois-Perret et l'actif au Paris Léon Frot).

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



La stratégie de repositionnement se traduit au niveau des revenus locatifs nets de PAREF par une diminution de 6% à 3,2 M€ au 1^{er} semestre 2022 contre 3,4 M€ à la même période en 2021. En effet, les ventes réalisées en 2021 et 2022 et le lancement du projet de redéveloppement d'un actif parisien nécessitant des évictions impactent à court terme tant les revenus locatifs bruts que la refacturation des charges locatives :

- les revenus locatifs bruts sont en recul de 12% ;
- les charges locatives refacturées ressortent à 1,8 M€, -5% par rapport au 1^{er} semestre 2021 ; ceci est lié à la régularisation de charges des exercices antérieurs.

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (en milliers d'euros)	30/06/2021	30/06/2022	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	4 008	3 526	-12%
Charges locatives refacturées	1 927	1 824	-5%
Charges locatives, taxes et assurances	-2 587	-2 191	-15%
Autres revenus	2	0	n.a.
Total revenus locatifs nets	3 351	3 158	-6%

Le taux de rendement brut moyen de ses actifs détenus en propre progresse légèrement à 6,7%⁶ contre 6,6% au 31 décembre 2021.

⁶ Excluant les immeubles en restructuration (The Go à Levallois-Perret et l'actif et Paris Léon Frot).

II – La Gestion pour compte de Tiers (PAREF Gestion et PAREF Investment Management)

- Activités pour les patrimoines sous gestion

PAREF Gestion a collecté au cours du 1^{er} semestre 2022 un montant total de 110 M€ de souscriptions brutes sur les fonds SCPI, représentant une forte augmentation (+159%) par rapport à la même période en 2021. Cette hausse est principalement expliquée par la reprise de la collecte sur la SCPI Novapierre Allemagne 2 au 1^{er} trimestre 2022 (+61 M€ par rapport au 1^{er} trimestre 2021) pour retrouver le niveau d'avant la crise sanitaire.

Répartition de la collecte brute réalisée au 1^{er} semestre en 2022 :

Type	Fonds	Collecte brute au 30/06/2021 (M€)	Collecte brute au 30/06/2022 (M€)	Evolution en %
SCPI	Novapierre Allemagne 2	10	71	602%
	Novapierre Résidentiel	11	15	35%
	Interpierre France	10	11	13%
	Interpierre Europe Centrale	8	10	19%
	Novapierre Allemagne	3	2	-31%
	Novapierre 1	0,2	0,3	50%
Total		42	110	159%

PAREF Gestion a réalisé près de 150 M€ d'investissements pour l'ensemble des SCPI sous gestion, répartis comme suit :

- 73 M€ pour Novapierre Allemagne 2 ;
- 30 M€ pour Interpierre France ;
- 27 M€ pour Novapierre Résidentiel ; et
- 20 M€ pour Interpierre Europe Centrale.

PAREF Gestion a également arbitré près de 52 M€ :

- 45,5 M€ pour Cifocoma 1 et Cifocoma 2⁷ ;
- 4,8 M€ pour Novapierre Résidentiel ; et
- 1,5 M€ pour Novapierre 1.

Le patrimoine géré par PAREF Gestion pour compte de tiers est en hausse de 6%, à 1 960 M€ au 30 juin 2022, contre 1 845 M€ au 31 décembre 2021.

⁷ Cifocoma 1 et Cifocoma 2 ont cédé 105 actifs le 29 juin 2022 à des prix supérieurs à la dernière valorisation effectuée par l'expert externe au 31 décembre 2020

Type	Fonds	Stratégie	Actifs sous gestion 31/12/2021 (M€)	Actifs sous gestion 30/06/2022 (M€)	Evolution en %
SCPI	Novapierre Allemagne ⁸	Commerces	672	668	-1%
	Novapierre Résidentiel ⁸	Résidentiel	351	363	3%
	Novapierre 1 ⁸	Commerces	247	243	-2%
	Interpierre France ⁸	Bureau/Logistique	208	237	14%
	Novapierre Allemagne 2 ⁸	Commerces	185	296	60%
	Cifocom 2 ⁹	Commerces	25	2	-90%
	Cifocom 1 ⁹	Commerces	26	2	-93%
	Interpierre Europe Centrale ⁸	Bureau/Logistique	16	36	122%
Sous-total SCPI			1 732	1 847	7%
OPPCI	Vivapierre	Résidences hôtelières	87	87	0%
Total OPPCI			87	87	0%
Autres FIA			26	26	0%
Total			1 845	1 960	6%

PAREF Investment Management opère en France, en Italie, en Suisse, en Hongrie et en Allemagne et apporte 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 restructuration de l'immeuble « The Medelan » situé dans le centre-ville historique de Milan, géré par la filiale italienne de PAREF Investment Management, a été livrée fin du premier trimestre 2022.

- La forte croissance des commissions de souscription et des commissions de gestion

Les commissions de gestion progressent de 51% par rapport à la même période en 2021 pour atteindre 8,0 M€ au 30 juin 2022. Cette hausse s'explique principalement par les éléments suivants :

- +1,3 M€ : commission de surperformance liée à la livraison du projet The Medelan sur PAREF Investment Management Italie;
- +0,8 M€ : nouveaux mandats sur BC 140 à Budapest et the Trade à Francfort gérés par PAREF Investment Management; et
- +0,6 M€ : nouveaux investissements réalisés sur Interpierre Europe Centrale et Novapierre Allemagne 2.

Les commissions de souscription brutes atteignent 10,7 M€ au 1^{er} semestre 2022, en hausse de 165% par rapport à 4,0 M€ sur le 1^{er} semestre 2021.

En parallèle, les rétro-commissions s'élèvent à 9,8 M€, contre 4,7 M€ au 1^{er} semestre 2021 (+109%). La hausse des rétro-commissions payées aux distributeurs de souscription s'explique par la forte augmentation de la collecte (+5,0 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2021).

Commissions (en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2022	Evolution en %
Commissions de gestion	5,3	8,0	51%
Commissions de souscription	4,0	10,7	165%
Rétro-commissions	-4,7	-9,8	109%
Commissions nettes	4,7	8,9	91%

⁸ Capital Variable

⁹ Capital Fixe

III – Compte de résultat du 1^{er} semestre 2022

Compte de résultat consolidé :

Compte de résultat consolidé détaillé (en milliers d'euros)	30/06/2021	30/06/2022	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	4 008	3 526	-12%
<i>Charges locatives refacturées</i>	1 927	1 824	-5%
<i>Charges locatives, taxes et assurances</i>	-2 587	-2 191	-15%
Charges locatives et taxes non récupérées	-660	-368	-44%
Autres revenus	2	0	-100%
Revenus locatifs nets	3 351	3 158	-6%
Chiffres d'affaires sur commissions	9 349	18 716	100%
<i>-de gestion</i>	5 313	8 019	51%
<i>-de souscription</i>	4 036	10 696	165%
Revenus des commissions	9 349	18 716	100%
Rémunérations d'intermédiaires	-4 691	-9 801	109%
Charges générales d'exploitation	-6 580	-8 561	30%
Amortissements et dépréciations	-598	-432	-28%
Résultat opérationnel courant	831	3 080	271%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	2 049	10 504	413%
Résultat de cession des immeubles de placement	0	0	n.a.
Résultat opérationnel	2 880	13 585	372%
Produits financiers	5	0	-100%
Charges financières	-528	-485	-8%
Coût de l'endettement financier net	-523	-485	7%
Autres charges et produits financiers	92	1 783	1 838%
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	n.a.
Quote-part des sociétés mises en équivalence	1 190	-939	n.a.
Résultat net avant impôts	3 639	13 943	283%
Charges d'impôts	-62	-395	536%
Résultat net consolidé	3 577	13 549	279%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe	3 577	13 549	279%
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 507 608	1 509 152	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	2,37	8,98	279%
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 510 088	1 509 312	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	2,37	8,98	279%

Le résultat net consolidé part du Groupe est de 13,6 M€ au 1^{er} semestre 2022, en hausse de 279% par rapport à la même période en 2021. Ceci est notamment expliqué par :

- des revenus locatifs nets à 3,2 M€ (-6% par rapport au 1^{er} semestre 2021), principalement à cause des cessions réalisées courant 2021 et 2022 et un projet de redéveloppement sur un actif parisien qui a impliqué des évictions de locataires et entraîné une baisse court terme des revenus locatifs bruts, une baisse de charges locatives non récupérées liée à la régularisation de charges des exercices antérieurs est également à noter;
- des revenus des commissions nettes qui ressortent à 18,7 M€, soit une hausse de 100 %, principalement expliquée par la hausse de la collecte (110 M€) au 1^{er} semestre 2022 (42 M€ au 1^{er} semestre 2021), la

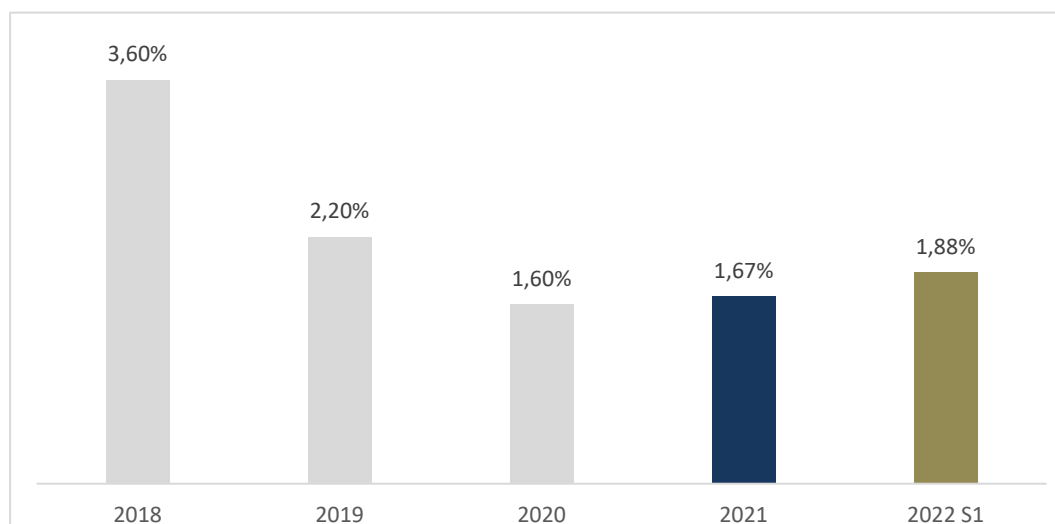
livraison du Medelan par PAREF Investment Management en Italie, les nouveaux mandats de gestion de BC 140 à Budapest et the Trade à Francfort sur PAREF Investment Management et les arbitrages réalisés au 1^{er} semestre 2022 par PAREF Gestion (+51% par rapport à la même période en 2021) ;

- les charges générales d'exploitation s'élèvent à 8,6 M€, +30% par rapport au 1^{er} semestre 2021, ce qui s'explique principalement par le renforcement des équipes ;
- les rétro-commissions atteignent 9,8 M€, contre 4,7 M€ au 1^{er} semestre 2021 (+109%). Ceci s'explique par la forte augmentation de la collecte (+5,0 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2021) ;
- des amortissements et dépréciations à 0,4 M€ baissent par rapport au 1^{er} semestre 2021 du fait de la baisse de dotation sur les clients douteux ;
- la variation de juste valeur des immeubles de placement est positive à 10,5 M€ sur le premier semestre 2022, principalement grâce à la prise de valeur sur l'actif The Go à Levallois-Perret, l'actif ayant été intégralement loué avant sa livraison ;
- le coût de l'endettement financier se maintient à 0,5 M€ au 1^{er} semestre 2022 par rapport au 1^{er} semestre 2021 ;
- le résultat de la quote-part des sociétés mises en équivalence ressort à -0,9 M€ au 1^{er} semestre 2022 contre 1,2 M€ au 1^{er} semestre 2021. Ce résultat négatif s'explique par la charge d'impôts et les travaux d'accompagnement dans le cadre de la cession de l'actif Gaïa sur Nanterre ;
- les autres charges et produits financiers atteignent 1,8M€ au 1^{er} semestre 2022 contre 0,1M€ au 1^{er} semestre 2021 du fait de la distribution de dividendes générée par la vente de l'actif GAÏA détenu à 50% via la filiale Wep Watford;
- la charge d'impôts s'élève à -0,4 M€, contre -0,1 M€ au 1^{er} semestre 2021 en raison de la livraison de projet Medelan qui a généré un revenu de 1,3 M€ supplémentaire par rapport à la même période en 2021.

IV – Ressources Financières

Le montant nominal de la dette financière brute tirée du Groupe PAREF s'élève à 66 M€ au 30 juin 2022, contre 60 M€ au 31 décembre 2021.

Le coût moyen de la dette tirée au 30 juin 2022 ressort à 1,88%, en hausse par rapport à fin 2021. L'évolution du coût de la dette depuis 2018 est présentée ci-dessous :



La maturité moyenne résiduelle de la dette s'établit à 1,6 ans au 30 juin 2022, contre 2,1 ans au 31 décembre 2021.

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 s'améliorent encore au 30 juin 2022 :

	30/06/2021	30/06/2022	Covenant
LTV ¹⁰	26%	22%	<50%
ICR ¹¹	2,8x	7,4x	>2,5x
DSF ¹²	13%	13%	<30%
Valeur de patrimoine consolidée ¹³	235 M€	235 M€	>125 M€

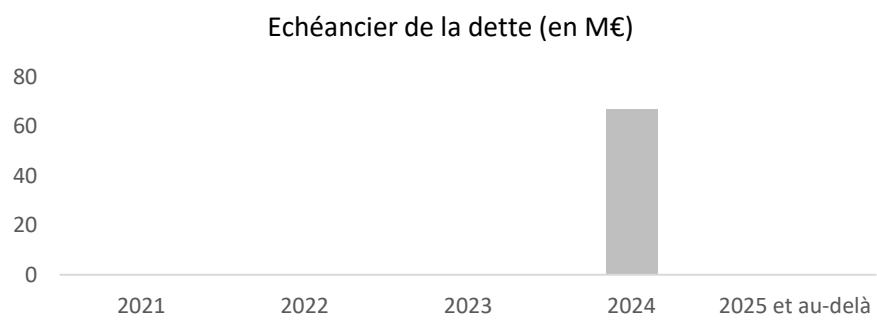
¹⁰ LTV : dette nette consolidée tirée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits

¹¹ ICR : le résultat opérationnel courant divisé par les frais financiers consolidés hors frais de remboursement anticipés

¹² DSF : dette financière sécurisée divisée par la valeur du patrimoine consolidée (incluant la valeur des titres de PAREF Gestion)

¹³ Incluant la valeur des titres de PAREF Gestion au 31 décembre 2020

Echéancier de la dette :



V - Patrimoine sous gestion niveau Groupe

Les actifs sous gestion sont en progression de +7% et atteignent près de 2,9 milliards d'euros.

En k€	31/12/2021	30/06/2022	Evolution en %
1. Gestion pour compte propre			
Actifs détenus en propre par PAREF	165 420	184 877	12%
Participations détenues par PAREF ¹⁴	30 850	13 315	-57%
Total patrimoine PAREF	196 270	198 192	1%
2. Gestion pour compte de tiers particuliers et institutionnels			
Novapierre Allemagne	672 424	667 883	-1%
Novapierre Résidentiel	351 465	363 353	3%
Novapierre Allemagne 2	185 114	295 693	60%
Novapierre 1	247 903	243 443	-2%
Interpierre France	208 252	236 702	14%
Interpierre Europe Centrale	16 166	35 833	122%
Cifocoma 1	25 933	2 490	-90%
Cifocoma 2	25 179	1 800	-93%
Vivapierre	87 050	87 400	0%
Autres actifs gérés pour compte de tiers ¹⁵	681 684	741 412	9%
Total patrimoine géré pour compte de tiers	2 501 169	2 676 008	7%
Retraitements	-11 660	-13 315	14%
3. PATRIMOINE TOTAL GERE	2 685 779	2 860 885	7%

¹⁴ Incluant la participation dans les sociétés mises en équivalence dont 27,24% de l'OPPCI Vivapierre et excluant les actions détenues dans Paref Gestion. En 2021, la 50% de la société mise en équivalence Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa à Nanterre, La Défense) a été inclus et l'actif détenu a été cédé fin premier trimestre 2022

¹⁵ Comprend Foncière Sélection Régions géré par PAREF Gestion, l'actif de « The Medelan » en Italie, l'actif « The Trade » en Allemagne et l'actif de bureau en Hongrie BC 140 gérés par PAREF Investment Management

VI - 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) sont en hausse pour atteindre 134,1€ / action et 133,5€ / action respectivement au 30 juin 2022 (contre 130,0€ / action et 129,4€ / action respectivement au 31 décembre 2021).

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.

Indicateurs ANR EPRA au 30 juin 2022 :

30/06/2022 En milliers euros	EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (Valeur nette de continuation)	EPRA NDV (Valeur nette de liquidation)
Capitaux propres IFRS -Part du groupe <i>Inclut / Exclut</i>	153 293	153 293	153 293
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	153 293	153 293	153 293
<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 ¹⁶)	37 105	37 105	37 105
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	190 398	190 398	190 398
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	-1 272	-1 272	n.a.
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	n.a	-	n.a
Actifs incorporels	n.a	-975	n.a
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes ¹⁷	n.a	n.a	150
Réévaluation des actifs incorporels	-	n.a	-
Droits de mutation	13 295	13 295	n.a
ANR	202 421	201 446	190 548
Nombre d'actions totalement dilué	1 509 312	1 509 312	1 509 312
ANR par action (en €)	134,1	133,5	126,3

¹⁶ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2020.

¹⁷ Incluant la participation de la juste valeur des dettes financières dans la société mise en équivalence dont 27,24% de l'OPPCI Vivapierre

VII – Événements post clôture

L'immeuble situé à Juvisy-sur-Orge détenu par PAREF a été cédé le 27 juillet 2022.

VIII – Agenda financier

27 octobre 2022 : Informations financières au 30 septembre 2022

A propos du Groupe PAREF

Au 30 juin 2022, PAREF gère 2,9 milliards d'euros d'actifs.

Le Groupe 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 (0,2 Md€ de patrimoine) et (ii) gestion pour compte de tiers au travers de PAREF Gestion (2,0 Mds€), société de gestion agréée par l'AMF et PAREF Investment Management (0,7 Md€)

PAREF est une société foncière SIIC, cotée sur le compartiment C de Euronext Paris - FR0010263202 – PAR Plus d'informations sur www.paref.com

Contacts presse

PAREF

Raphaëlle Chevignard

+33(6) 16 65 56 36

raphaelle.chevignard@paref.com

Citigate Dewe Rogerson

Yoann Besse

+33 (6) 63 03 84 91

paref@citigatedewerogerson.com

ANNEXE

Autres indicateurs EPRA

- Résultat Net Récurrent EPRA

En milliers euros	30/06/2021	30/06/2022	Evolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	3 577	13 549	279%
Ajustements			
(i) Variation de JV des imm. de placements et autres actifs	-2 049	-10 504	413%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	0	0	-100%
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	-	-	
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	-	-	
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition/Ecart d'acq. négatif	-	-	
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	0	0	-100%
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés et autres intérêts	-	-	
(viii) Impôts différés résultant des ajustements	-	-	
(ix) Ajustement (i) à (viii) sur sociétés détenues en partenariat	-213	-95	-55%
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
Résultat net récurrent EPRA	1 314	2 949	124%
Nombre moyen d'actions	1 507 608	1 509 152	
Résultat net récurrent EPRA / action	0,87€	1,95 €	124%

- Taux de vacance EPRA

En milliers euros	31/12/2021	30/06/2022	Evolution en pts
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant ⁽¹⁾	727	378	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille ⁽¹⁾	9 819	7 716	
Taux de vacance EPRA	7,4%	4,9%	-2,5 pts

(1) Incluant l'immeuble Le Gaïa en quote-part, hors participations dans OPPCI Vivapierre en 2021. Gaïa a été cédé en fin premier trimestre 2022.

- Taux de rendement EPRA

En milliers euros	31/12/2021	30/06/2022	Evolution en pts
Taux de capitalisation net PAREF	6,84%	6,68%	-0,16pts
Effet des droits et frais estimés	-0,46%	-0,33%	-0,13pts
Effet des variations de périmètre	-0,12%	-0,06%	-0,06pts
Rendement Initial Net EPRA ⁽¹⁾	6,26%	6,29%	+0,03pts
Effet des aménagements de loyers	0,43%	1,08%	+0,65pts
Rendement Initial Net Topped-Up EPRA ⁽²⁾	6,69%	7,37%	+0,68pts

(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.

- Investissements immobiliers réalisés

En milliers euros	30/06/2021	30/06/2022
Acquisition	-	-
Développement ⁽¹⁾	698	5 239
Portefeuille à périmètre constant ⁽²⁾	193	189
Autres ⁽³⁾	654	3 525
Total	1 545	8 953

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

(2) Comprend essentiellement les investissements concernant l'actif Croissy Beaubourg, l'actif Aubergenville 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 » et les indemnités d'éviction de projet sur l'actif situé à Paris Leon Frot

- 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 milliers euros	30/06/2021	30/06/2022	Evolution en %
Inclus :			
(i) Frais généraux	-562	-734	31%
(ii) Charges sur immeubles	-	-	-
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	-2 587	-2 035	-21%
(iv) Honoraires de gestion nets des marges réelles/estimées	-	-	-
(v) Autres produits nets des refacturations couvrant les frais généraux	-	-	-
(vi) Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés mises en équivalence	-163	-139	-15%
Exclus :			
(vii) Amortissements des immeubles de placement			-
(viii) Charges du foncier	1 226	1 338	9%
(ix) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	756	853	13%
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	-1 331	-717	-46%
(x) Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	658	136	-79%
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	-673	-580	-14%
(xi) Revenus locatifs moins charges du foncier	4 372	4 497	3%
(xii) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-1 024	-1 338	31%
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	1 535	719	-53%
Revenus locatifs (C)	4 883	3 877	-21%
Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)	27,3%	18,5%	-8,8pts
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	13,8%	15,0%	+1,2pts

- BILAN

BILAN ACTIF (en milliers d'euros)	31/12/2021	30/06/2022
Actifs non courants		
Immeubles de placement	165 420	180 450
Immobilisations incorporelles	882	975
Immobilisations corporelles	1 524	1 230
Immobilisations financières	13 886	248
Titres mis en équivalence	16 183	14 264
Actifs financiers	1 126	1 125
Instrument dérivé	-	1 272
Total actifs non courants	199 020	199 564
Actifs courants		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	12 093	17 528
Autres créances et comptes de régularisation	909	1 645
Instrument dérivé	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 845	14 476
Total actifs courants	21 847	33 649
Actifs non courants détenus en vue de la vente	-	4 427
TOTAL DE L'ACTIF	220 867	237 640

BILAN PASSIF (en milliers d'euros)	31/12/2021	30/06/2022
Capitaux propres		
Capital social	37 755	37 755
Primes liées au capital	42 193	42 193
Réserves de la juste valeur	31	89
Variation de valeur des instruments de couverture	-477	1 272
Réserves consolidées	55 546	58 436
Résultat consolidé	11 034	13 549
Capitaux propres – part du Groupe	146 082	153 293
Intérêts minoritaires	-	-
Total des capitaux propres	146 082	153 293
PASSIF		
Passifs non courants		
Dettes financières, part à long terme	60 507	66 331
Instrument dérivé	477	
Impôts différés passifs, nets	10	20
Provisions	283	337
Total des passifs non courants	61 277	66 688
Passifs courants		
Dettes financières, part à court terme	559	520
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 218	8 479
Dettes fiscales et sociales	5 734	6 102
Autres dettes et comptes de régularisation	2 997	2 559
Total des passifs courants	13 509	17 660
TOTAL DU PASSIF	220 867	237 640

- **FLUX DE TRESORERIE**

FLUX DE TRESORIE (en milliers d'euros)	30/06/2021	30/06/2022
Flux d'exploitation		
Résultat net	3 577	13 549
Dotations nettes aux amortissements et provisions	568	432
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements	-2 049	(10 504)
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	-	-
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers	-	-
Charges d'impôts	62	395
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	-	-
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	-1 190	939
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt	968	4 810
Coût de l'endettement financier net	523	485
Impôts payés	296	526
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et après impôt	1 786	5 822
Variations du BFR	1 053	(2 954)
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	2 839	2 868
Flux d'investissements		
Acquisition des immeubles de placement	-1 839	(8 953)
Autres acquisitions d'immobilisations	-260	(199)
Prix de cession des immeubles de placement nette de frais de cession	-	-
Acquisition d'immobilisations financières	-564	13 667
Cession d'immobilisations financières	-	-
Produits financiers reçus	-	-
Incidence des variations de périmètre	5	
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	-2 659	4 515
Flux de financement		
Titres d'autocontrôle	-	-
Augmentation de capital	-	-
Augmentation des emprunts bancaires	39	3
Variation des autres dettes financières	2 000	14 000
Remboursements de dettes locatives	-	-
Remboursements des emprunts	-292	(8 287)
Frais d'émission d'emprunt	-	-
Variation des concours bancaires	339	(14)
Intérêts payés	-402	(364)
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	-3 468	(7 089)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	-1 783	(1 752)
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie	-1 602	5 631
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	7 325	8 845
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	5 722	14 476

