

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2022



Rapport d'activité	4
1.1 Présentation du Groupe	5
1.2 Faits marquants du 1 ^{er} semestre 2022	5
1.3 Résultats du 1 ^{er} semestre 2022	8
1.4 Ressources financières	10
1.5 Patrimoine sous gestion	11
1.6 Actif net réévalué EPRA	12
1.7 Événements postérieurs à la clôture	12
1.8 Reporting EPRA au 30 juin 2022	13
Portefeuille au 30 juin 2022	16
2.1 Liste des actifs du Groupe PAREF au 30 Juin 2022	17
Comptes Semestriels Consolidés Résumés	18
3.1 Bilan consolidé	19
3.2 Compte de résultat consolidé	20
3.3 Variation des capitaux propres consolidés	21
3.4 Flux de trésorerie consolidé	22
3.5 Note annexes aux états financiers consolidés	23
3.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'information Financière semestrielle	44
Informations Complémentaires	45
4.1 Attestation du responsable du rapport financier semestriel	46
4.2 Responsables du contrôle des comptes	46
4.3 Documents accessibles au public	46
4.4 Table de concordance	47

CHIFFRES CLÉS

2,9 Md€

Patrimoine sous gestion

14 M€

Résultat Net Consolidé

110 M€

Collecte brute

22 %

Ratio LTV

134,1 €

ANR EPRA (NRV) / Action

7,4 x

ICR



Rapport d'activité

1.1	Présentation du Groupe	5
1.2	Faits marquants du 1 ^{er} semestre 2022	5
1.3	Résultats du 1 ^{er} semestre 2022	8
1.4	Ressources financières	10
1.5	Patrimoine sous gestion	11
1.6	Actif net réévalué EPRA	12
1.7	Événements postérieurs à la clôture	12
1.8	Reporting EPRA au 30 juin 2022	13

1.1 PRÉSENTATION DU GROUPE

PAREF est une société cotée depuis 2005 sur le compartiment C du marché réglementé d'Euronext à Paris et qui a opté pour le régime fiscal SIIC (société d'investissement immobilier cotée) la même année.

Le Groupe gère à ce jour trois activités principales dont :

- (i) une activité immobilière avec un total de 8 actifs détenus en propre par PAREF ;
- (ii) une activité de gestion régulée 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 non régulée en France et en Europe.

Au total, le patrimoine sous gestion est en croissance au premier semestre 2022 atteignant près de 2,9 milliards d'euros dont :

- 198 M€ d'actifs en compte propre (+11,3% à périmètre constant) ; et
- 2 676 M€ gérés pour compte de tiers sous la forme de SCPI et d'OPPCI grâce aux prises de valeur et 110 M€ de collecte brute réalisée au 1^{er} semestre 2022.

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), des actifs pour le compte d'investisseurs institutionnels (BC 140 et Projet Esterlla) et un projet de restructuration d'un actif à usage mixte ("The Medelan") à Milan en Italie. Le Groupe est aussi présent en Suisse et en Allemagne au travers de son bureau à Zurich et à Frankfurt.

1.2 FAITS MARQUANTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2022

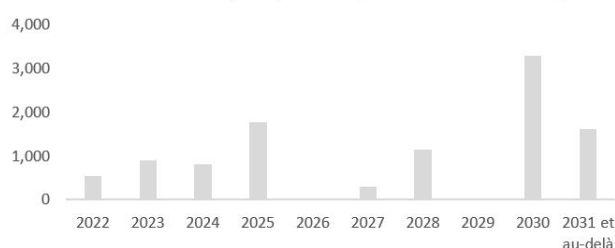
Activité immobilière (PAREF SA)

Au cours du 1^{er} semestre 2022, PAREF a maintenu sa stratégie de gestion active pour son patrimoine, notamment avec la signature d'un nouveau bail pour 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 2021¹, 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.

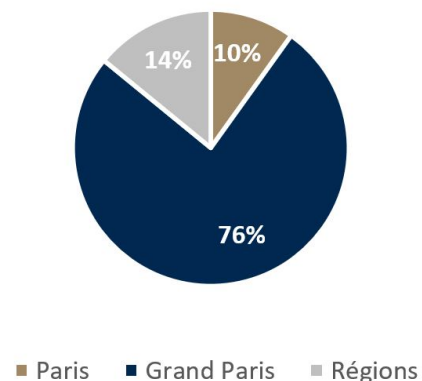
Le profil d'échéancier des baux sur le patrimoine détenu en propre est le suivant :

Echéancier des loyers (fin de la période ferme - en K€)



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 ²

	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€

Le patrimoine d'actifs immobiliers détenus en propre par PAREF³ 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€ ;

- 1 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)
- 2 Hors Participations dans Vivapierre et titres de PAREF Gestion. En 2021, cela incluait la société mise en équivalence Wep Watford (l'immeuble Le Gaïa), laquelle a cédé son actif au 1^{er} semestre 2022
- 3 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

- une prise de valeur des actifs en portefeuille pour environ 10,5 M€ ; et
- la poursuite de la stratégie de repositionnement avec la cession de l'immeuble « Le Gaïa » le 28 mars 2022.

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%; et
- des 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.

Le taux de rendement brut moyen de ses actifs détenus en propre reste toutefois assez stable à 6,7 %⁴ contre 6,6% au 31 décembre 2021.

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%
Charges non récupérables	-	0	n.a.
Autres revenus	2	0	-100%
Total revenus locatifs nets	3 351	3 158	-6%

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 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 en 1^{er} semestre 2022 :

En millions d'euros		Collecte brute au	Collecte brute au	Evolution en %
Type	Fonds	30/06/2021	30/06/2022	
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, dont:

- 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 52 M€ au 1^{er} semestre 2022, notamment:

- 45,5 M€ pour Cifocoma 1 et Cifocoma 2⁵;
- 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.

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

5 Cifocoma 1 et Cifocoma 2 ont cédé 106 actifs le 29 juin 2022 à des prix supérieurs à la dernière valorisation effectuée par l'expert externe au 31 décembre 2020

Répartition des fonds gérés par PAREF Gestion au 30 juin 2022 :

En millions d'euros			Actifs sous gestion	Actifs sous gestion	Evolution en
Type	Fonds	Stratégie	31-déc-21	30-juin-22	%
SCPI	Novapierre Allemagne ⁶	Commerces	672	668	-1%
	Novapierre Résidentiel ⁶	Résidentiel	351	363	3%
	Novapierre 1 ⁶	Commerces	247	243	-2%
	Interpierre France ⁶	Bureau/Logistique	208	237	14%
	Novapierre Allemagne 2 ⁶	Commerces	185	296	60%
	Cifocoma 2 ⁷	Commerces	25	2	-90%
	Cifocoma 1 ⁷	Commerces	26	2	-93%
	Interpierre Europe Centrale ⁶	Bureau/Logistique	16	36	122%
Sous-total SCPI			1 732	1 847	7%
OPPCI	Vivapierre	Résidence hôtelières	87	87	0%
Total OPCi			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 souscriptions 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)	S1-2021	S1-2022	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%

6 Capital Variable

7 Capital Fixe

1.3 RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2022

Compte de résultat consolidé détaillé (en milliers d'euros)	S1-2021	S1-2022	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>dont gestion</i>	5 313	8 019	51%
- <i>dont souscription</i>	4 036	10 696	165%
Revenus des commissions	9 349	18 716	100%
Rémunération 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%

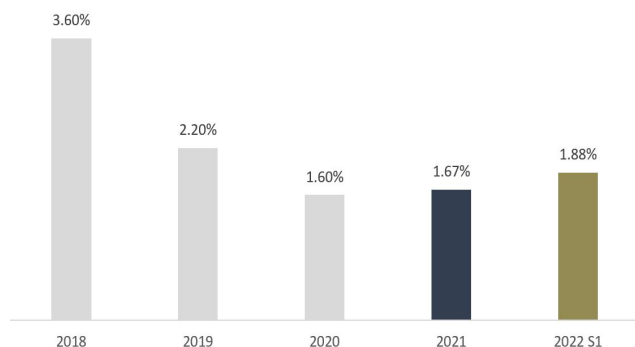
Le résultat net consolidé part du Groupe est de 13,6 M€ au 1^{er} semestre 2022, en hausse de 279% par rapport à la même période en 2021. Ceci est notamment expliqué par :

- 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 1,8 M€ au 1^{er} semestre 2022 contre 0,1 M€ au 1^{er} semestre 2021 du fait de la distribution de dividendes générée par la vente de l'actif détenu à 50% via la filiale Wep Watford; et
- 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.

1.4 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:



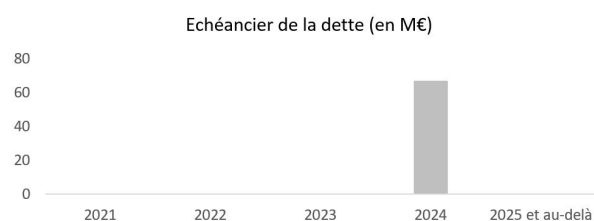
La maturité moyenne résiduelle de la dette s'établit à 1,6 ans au 30 juin 2022, contre 2,1 ans au 31 décembre 2021.

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-juin-21	30-juin-22	Covenant
LTV ⁸	26%	22%	<50%
ICR ⁹	2,8x	7,4x	>2,5x
DSF ¹⁰	13%	13%	<30%
Valeur de patrimoine consolidée ¹¹	235 M€	235 M€	125 M€

Echéancier de la dette :



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

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

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

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

1.5 PATRIMOINE SOUS GESTION

En milliers euros	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 ¹²	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%
Cifocom 1	25 933	2 490	-90%
Cifocom 2	25 179	1 800	-93%
Vivapierre	87 050	87 400	0%
Autres actifs gérés pour compte de tiers ¹³	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%
TOTAL GENERAL	2 685 779	2 860 885	7%

12 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 Gaia à Nanterre, La Défense) a été inclus et l'actif détenu a été cédé fin premier trimestre 2022

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

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) 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.

Nouveaux indicateurs ANR EPRA au 30 juin 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	153 293	153 293	153 293
<i>Inclut / Exclut</i>			
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 ¹⁴)	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 ¹⁵	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 / action (en euros) - 30/06/2022	134,1	133,5	126,3

1.7 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

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

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

1.8 REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2022

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.

	31/12/2021	30/06/2022
ANR EPRA - Value de reconstitution (NRV) (en millions d'euros)	196,0	202,4
ANR EPRA - Value de continuation (NTA) (en millions d'euros)	195,1	201,4
ANR EPRA - Value de liquidation (NDV) (en millions d'euros)	183,4	190,5
Rendement Initial Net EPRA	6,26%	6,29%
Rendement Initial Net Topped-Up EPRA	6,69%	7,37%
Taux de vacance EPRA	7,40%	4,90%
	30/06/2021	30/06/2022
Résultat net récurrent EPRA (en millions d'euros)	1,3	2,9
Résultat net récurrent EPRA par action (en euros)	0,87	1,95
Ratio de coûts EPRA (y compris coûts de vacance)	27,3%	18,5%
Ratio de coûts EPRA (hors coûts de vacance)	13,8%	15,0%
Investissements immobiliers réalisés (en milliers euros)	1 545	8 953

1.8.1 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	-	-	-
(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	-	-	-
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés et autres intérêts	-	-	-
(viii) Impôts différés résultant des ajustements	-	-	-
Ajustement (i) à (viii) sur sociétés détenues en partenariat	-213	-95	-55%
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 (en euros)	0,87	1,95	124%

1.8.2 Taux de rendement EPRA

	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.

1.8.3 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.

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 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 EPRA (y compris coûts de vacance) (A/C)	27,3%	18,5%	-8,8pts
Ratio de coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B/C)	13,8%	15,0%	+1,2pts

1.8.5 Investissement 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

2

Portefeuille au 30 juin 2022

2.1 LISTE DES ACTIFS DU GROUPE PAREF AU 30 JUIN 2022

Code Postal	Adresse	Ville	Type	Date d'acquisition	Surface m ²	Locataire	Pourcentage d'intérêts
40100	5-7, boulevard Saint Pierre	DAX*	D	juil.-07	16 410	Mono-locataire	100%
40990	Allée de Christus	SAINT PAUL LES DAX	D	juil.-07	15 000	Mono-locataire	100%
75011	8-10, rue Léon Frot	PARIS	B	déc.-16	2 091	Multi-locataires	100%
77183	3-5, boulevard de Beaubourg	CROISSY-BEAUBOURG	BA	avr.-07	11 127	Mono-locataire	100%
78410	Zone Industrielle du Clos Reine, Rue du Clos Reine	AUBERGENVILLE	BA	juil.-07	10 674	Mono-locataire	100%
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%
94370	21/25, rue Magellan	SUCY EN BRIE	BA	mars.-07	665	Mono-locataire	100%
Total actifs immobiliers					76 801		

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 Interpierre Europe Centrale (1 693 parts), Novapierre 1 (616 parts), Novapierre Italie (476 parts), Novapierre Allemagne 2 (400 parts), Novapierre Résidentiel (155 parts), Interpierre CBI (1 part) et, pour un total de 1,0 M€ en valeur;
- Parts dans l'OPPCI Vivapierre en pleine propriété (249 999 parts) pour une valorisation de 12,3 M€; et
- 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 2022, la rémunération de l'expert CBRE Valuation est 4 480 euros.

Comptes Semestriels Consolidés Résumés

3.1	Bilan consolidé	19
3.2	Compte de résultat consolidé	20
3.3	Variation des capitaux propres consolidés	21
3.4	Flux de trésorerie consolidé	22
3.5	Note annexes aux états financiers consolidés	23
3.6	Rapport des commissaires aux comptes sur l'information Financière semestrielle	44

3.1 BILAN CONSOLIDÉ

BILAN ACTIF (en milliers d'euros)	Note	30/06/2022	31/12/2021
Actifs non courants			
Immeubles de placement	11	180 450	165 420
Immobilisations incorporelles	12	975	882
Immobilisations corporelles	13	1 230	1 524
Immobilisations financières	14	248	13 886
Titres mis en équivalence	15	14 264	16 183
Actifs financiers	16	1 125	1 126
Instruments dérivés	18	1 272	-
Impôts différés actif		-	-
Total actifs non courants		199 564	199 020
Actifs courants			
Stocks		-	-
Clients et autres débiteurs	17	17 528	12 093
Autres créances et comptes de régularisation		1 645	909
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19	14 476	8 845
Total actifs courants		33 649	21 847
Actifs non courants détenus en vue de la vente	20	4 427	-
TOTAL DE L'ACTIF		237 640	220 867
BILAN PASSIF (en milliers d'euros)	Note	30/06/2022	31/12/2021
Capitaux propres			
Capital social	21	37 755	37 755
Primes liées au capital		42 193	42 193
Réserves de la juste valeur		89	31
Variation de valeur des instruments de couverture		1 272	(477)
Réserves consolidées		58 436	55 546
Résultat consolidé		13 549	11 034
Capitaux propres – part du Groupe		153 293	146 082
Total des capitaux propres		153 293	146 082
PASSIF			
Passifs non courants			
Dettes financières, part à long terme	23	66 331	60 507
Instruments dérivés	18	-	477
Impôts différés passifs	24	20	10
Provisions	25	337	283
Total des passifs non courants		66 688	61 277
Passifs courants			
Dettes financières, part à court terme	23	520	559
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	26	8 479	4 218
Dettes fiscales et sociales	27	6 102	5 734
Autres dettes et comptes de régularisation	29	2 559	2 997
Total des passifs courants		17 660	13 509
TOTAL DU PASSIF		237 640	220 867

3.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Compte de résultat consolidé détaillé (en milliers d'euros)	Note	S1 2022	S1 2021	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	30	3 526	4 008	-12%
Charges locatives refacturées	30	1 824	1 927	-5%
Charges locatives, taxes et assurances	30	(2 191)	(2 587)	-15%
Autres revenus	30	-	2	-100%
Revenus locatifs nets	30	3 158	3 351	-6%
Revenus d'affaires sur commissions	30	18 716	9 349	100%
-dont commissions de gestion		8 019	5 313	51%
-dont commissions de souscription		10 696	4 036	165%
Revenus sur commissions	30	18 716	9 349	100%
Rémunération d'intermédiaires	31	(9 801)	(4 691)	109%
Charges générales d'exploitation	32	(8 563)	(6 580)	30%
Amortissements et dépréciations	33	(432)	(598)	-28%
Résultat opérationnel courant		3 078	831	270%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	11	10 504	2 049	413%
Résultat de cession des immeubles de placement		-	-	n.a.
Résultat opérationnel		13 583	2 880	372%
Produits financiers		-	5	-98%
Charges financières		(485)	(528)	-8%
Coût de l'endettement financier net	34	(485)	(523)	-7%
Autres produits financiers	35	1 786	101	1660%
Autres charges financières		(1)	(10)	n.a.
Variation de valeur des instruments dérivés		-	-	n.a.
Quote-part des sociétés mises en équivalence	15	(939)	1 190	-179%
Résultat net avant impôts		13 943	3 639	283%
Charges d'impôts	36	(395)	(62)	537%
Résultat net consolidé		13 549	3 577	279%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-	-	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe		13 549	3 577	279%
Nombre moyen d'actions (non dilué)		1 509 152	1 507 608	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	37	8,98	2,37	279%
Nombre moyen d'actions (dilué)		1 509 312	1 510 088	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	37	8,98	2,37	279%

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Note	S1 2022	S1 2021	Evolution en %
Résultat net consolidé (part du groupe)		13 549	3 577	279%
Variation de valeur des instruments de couverture	18	1 749	165	958%
Résultat global		15 298	3 742	309%

3.3 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Variation des capitaux propres au 1^{er} semestre 2022

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 2022	37 755	42 193	31	(477)	66 580	146 082	146 082
Augmentation de capital social						-	-
Ajustement à la juste valeur des instruments dérivés				1 749		1 749	1 749
Résultat net consolidé					13 549	13 549	13 549
Distribution de dividendes					(7 089)	(7 089)	(7 089)
Titres auto-détenus					(1 054)	(1 054)	(1 054)
Autres variations			58			58	58
Solde au 30 juin 2022	37 755	42 193	89	1 272	71 985	153 293	153 293

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 social						-	-
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

3.4 FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers d'euros)	Note	S1 2022	S1 2021
Flux d'exploitation			
Résultat net		13 549	3 577
Dotations aux amortissements et provisions		432	568
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placement	11	(10 504)	(2 049)
Charges d'impôt	35	395	62
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	15	939	(1 190)
Marge brute d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt		4 810	968
Coût de l'endettement financier net	33	485	523
Impôts payés		526	296
Marge brute d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et après impôt		5 822	1 786
Variations du BFR		(2 954)	1 053
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles		2 868	2 839
Flux d'investissements			
Acquisition des immeubles de placement	11	(8 953)	(1 839)
Autres acquisitions d'immobilisations	13	(199)	(260)
Prix de cession des immeubles de placement	11&20	-	-
Augmentation des prêts et créances financières		13 667	(564)
Produits financiers reçus		-	5
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement		4 515	(2 659)
Flux de financement			
Variation de capital		-	-
Titres d'autocontrôle		3	39
Augmentation des emprunts bancaires	23	14 000	2 000
Variation des autres dettes financières	23	-	-
Remboursement des dettes locatives	23	(287)	(292)
Remboursements des emprunts	23	(8 000)	-
Variation des concours bancaires		(14)	339
Intérêts payés		(364)	(402)
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires		(7 089)	(3 468)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement		(1 752)	(1 783)
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie		5 631	(1 602)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	19	8 845	7 325
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	19	14 476	5 722

3.5 NOTE ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

3.5.1 Présentation et contexte de l'élaboration des comptes semestriels consolidés résumés

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes semestriels consolidés résumés arrêtés au 30 juin 2022 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 2022 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 2021.

Les comptes ont été soumis à l'examen du Comité d'audit du 26 juillet 2022, puis ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 28 juillet 2022.

3.5.2 Périmètre de consolidation

SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES	ADRESSE	ACTIVITÉ	30/06/2022			31/12/2021		
			% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SA PAREF		Investissement	Société mère	Société mère	I.G.	Société mère	Société mère	I.G.
SA PAREF GESTION		Gestion pour compte de tiers	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SAS PAREF INVESTMENT MANAGEMENT		Gestion pour compte de tiers	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SAS POLYBAIL		Investissement	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SARL PARMARCH	153 bd Haussmann 75008 PARIS	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		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.
SCI SIGMA 2025		Investissement	5%	5%	M.E.E.	5%	5%	M.E.E.
PIM GERMANY GmbH	Hamburger Allée 24, 60486 Frankfurt Am Main	Gestion pour compte de tiers	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
PIM ITALY S.R.L.	Conso Monforte 15 20146 Milano	Gestion pour compte de tiers	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
AG PIM SUISSE	Bodmerstrasse 14 8002 Zurich	Gestion pour compte de tiers	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.

I.G.: Intégration globale;

MEE: Mise en équivalence

3.5.3 Présentation générale du Groupe

La Société PAREF (l'abréviation de "Paris Realty Fund") a été constituée en 1997 sous la forme juridique de Société en Commandite par Actions (SCA) à capital variable, de droit français. A l'occasion de son introduction en bourse en 2005, PAREF a adopté la forme juridique de société anonyme à directoire et conseil de surveillance et en juillet 2017, société anonyme à conseil d'administration. 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 8 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 principalement situés à Paris et 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 9 SCPI, dont notamment les SCPI Cifocoma et Cifocoma 2 (SCPI de commerces et de bureaux), Interpierre (SCPI de bureaux et de logistique), Interpierre Europe Centrale (SCPI d'activité et de bureaux), Novapierre 1 (SCPI de commerces), Novapierre Résidentiel (SCPI résidentiel), Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2 (SCPI de commerces en Allemagne). 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. Elle gère pour le compte d'investisseurs institutionnels hors groupe, au 30 juin 2022, 3 actifs de bureaux situés à Milan (Italie), Francfort (Allemagne) et Budapest (Hongrie).

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

Les actifs immobiliers détenus par le Groupe représentent, au 30 juin 2022, une surface de 76 801 m² au S1 2022 contre 82 363 m² à fin 2021. Les actifs gérés pour compte de tiers par PAREF Gestion représentent au 30 juin 2022 une valeur de 1 960 M€ en progression de 5,9 % par rapport à fin 2021 (1 845 M€).

Les revenus locatifs nets du 1^{er} semestre s'établissent à 3,2 M€ contre 3,4 M€ au 1^{er} semestre 2021, soit une baisse de 0,2 M€ ; les loyers locatifs bruts passent de 4,0 M€ à 3,5 M€, soit une baisse de 0,5 M€ suite à la sortie de plusieurs locataires sur l'immeuble de LEON FROT fin 2021 et d'une vente intervenue sur PAREF en 2021 ; les charges locatives et taxes non récupérées sont au 1^{er} semestre 2022 à - 0,4 M€ contre - 0,7 M € sur la même période en 2021.

Les revenus nets sur commissions ont augmenté de 4,2 M€, passant de 4,7 M€ à 8,9 M€ ; les commissions (incluant les commissions de gestion sur encours et les commissions de souscription) se sont élevées à 18,7 M€, en hausse par rapport au 1^{er} semestre 2021 (9,3 M€). Les commissions de souscription augmentent à 10,7 M€ (4,0 M€ au 1^{er} semestre 2021). Les commissions de gestion sur encours des SCPI, OPCI et tiers gérés (et commissions diverses) ont augmenté à 8,0 M€ contre 5,3 M€ au 1^{er} semestre 2021. Enfin les rétrocessions de commissions ont augmenté passant de - 4,7 M€ à - 9,8 M€.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à 10,5 M€. Le résultat opérationnel après ajustement des valeurs est de 13,6 M€ (contre 2,9 M€ au 1^{er} semestre 2021).

Le coût de l'endettement financier, hors variation de juste valeur des instruments financiers, reste stable à 0,5 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2021. Le résultat net avant impôts comprend principalement la quote-part des sociétés mises en équivalence qui ressort en baisse à - 0,9 M€ au 1^{er} semestre 2022 contre 1,2 M€ au 1^{er} semestre 2021. Ce résultat de sociétés mises en équivalence se compose de : Vivapierre pour +622 K€ (contre +941 K€ pour la même période en 2021), Wep Watford, qui détenait l'actif « le Gaïa » à Nanterre vendu en mars 2022, pour - 1,56 M€ (contre +0,25 M€ au 1^{er} semestre 2021) et de Sigma pour - 1 K€. Le résultat net avant impôt est en hausse de 10,3 M€, à 13,9 M€ sur le 1^{er} semestre 2022 contre 3,6 M€ sur la même période en 2021. La capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt s'élève à 4,8 M€ contre 1,0 M€ au 1^{er} semestre 2021. Le résultat net part du groupe ressort à 13,5 M€ au 1^{er} semestre 2022 (3,6 M€ au 1^{er} semestre 2021), représentant un résultat net par action dilué de 8,98 €/action.

Lors de la clôture de l'exercice du 31 décembre 2021, les comptes consolidés font état d'un changement de présentation du compte de résultat, à savoir le reclassement des honoraires de partenaires du poste "Rétro-commissions" au poste "Charges générales d'exploitation". Par conséquent, le compte de résultat des états semestriels au 30 juin 2021 a été modifié pour proposer une meilleure comparabilité avec les comptes semestriels au 30 juin 2022.

Compte de résultat au 30 juin 2021

En milliers d'euros	Retraité	Retraitement	Publié
Compte de résultat consolidé détaillé	30/06/2021		30/06/2021
Revenus locatifs bruts	4 008	-	4 008
Charges locatives refacturées	1 927	-	1 927
Charges locatives, taxes et assurances	(2 587)	-	(2 587)
Autres revenus	2	-	2
Revenus locatifs nets	3 351	-	3 351
Chiffres d'affaires sur commissions	9 349	-	9 349
-dont commissions de gestion	5 313	-	5 313
-dont commissions de souscription	4 036	-	4 036
Rétrocessions de commissions	-	4 691	(4 691)
Revenus nets sur commissions	9 349	4 691	4 658
Rémunération d'intermédiaires	(4 691)	(4 691)	-
Charges générales d'exploitation	(6 580)	-	(6 580)
Amortissements et dépréciations	(598)	-	(598)
Résultat opérationnel courant	831	-	831
Variation de juste valeur des immeubles de placement	2 049	-	2 049
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-
Résultat opérationnel	2 880	-	2 880
Produits financiers	5	-	5
Charges financières	(528)	-	(528)
Coût de l'endettement financier net	(523)	-	(523)
Autres produits financiers	101	-	101
Autres charges financières	(10)	-	(10)
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-
Quote-part des sociétés mises en équivalence	1 190	-	1 190
Résultat net avant impôts	3 639	-	3 639
Charges d'impôts	(62)	-	(62)
Résultat net consolidé	3 577	-	3 577
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
Résultat net consolidé part du Groupe	3 577	-	3 577
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 507 608	-	1 507 608
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	2,37	-	2,37
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 510 088	-	1 510 088
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	2,37	-	2,37

3.5.5 Faits marquants de la période

Au premier semestre 2022, les marchés européens connaissent une période d'incertitude due à la guerre en Ukraine, la hausse de l'inflation et la volatilité des taux. Ces événements n'ont, à ce stade, pas eu d'impact sur les marchés immobiliers français comme le confirme l'expert immobilier indépendant du patrimoine de PAREF dans son évaluation du 30 juin 2022.

Activité immobilière

- **Vente de l'immeuble Gaïa**

PAREF a réalisé la vente de l'actif de bureau à Nanterre le Gaïa le 28 mars 2022 pour un montant total net vendeur de 36,9 M€, en ligne avec la dernière valeur d'expertise du 31 décembre 2021.

- **Signature d'un bail de 9 ans sur le site de Levallois**

PAREF a signé un bail sur l'intégralité du bâtiment "The GO" situé à Levallois-Perret. Cette signature avec un locataire de premier plan intervient 6 mois avant la livraison du bâtiment. La période ferme est de 9 ans et pour une date d'effet au 1^{er} novembre 2022 avec une date prévisionnelle de mise à disposition anticipée courant septembre 2022.

- **Offre d'acquisition de Juvisy**

PAREF a reçu une offre ferme d'acquisition concernant l'actif situé à Juvisy, la cession est prévue courant du 3^{ème} trimestre 2022, en ligne avec la stratégie de rotation active du patrimoine détenu par la foncière.

Activité de PAREF GESTION

- Le Groupe a perçu au cours du 1^{er} semestre 2022 un montant total de 110 M€ de souscriptions brutes, en hausse de 159 % par rapport à la même période en 2021 (42 M€ au 1^{er} semestre 2021), principalement liée à la revalorisation du prix de souscription des parts de trois de ses SCPI.
- PAREF Gestion a concrétisé deux acquisitions d'actifs de commerce pour 73 M€ en Allemagne pour la SCPI Novapierre Allemagne 2 et une acquisition de 30 M€ du siège régional RTE à Toulouse pour la SCPI Interpierre France, plusieurs acquisitions en VEFA de 27 M€ pour Novapierre Résidentiel et une acquisition de 20 M€ pour Interpierre Europe Centrale.

Activité de PAREF INVESTMENT MANAGEMENT

- PAREF Investment Management Italie a finalisé la restructuration de l'immeuble "The Medelan" situé dans le centre-ville historique de Milan, permettant le versement d'une commission de performance. Ce sont désormais 75% des espaces de bureaux et 13% des espaces de commerce qui sont loués ou sous offre ferme.

3.5.6 Principales règles et méthodes comptables

Les Comptes semestriels consolidés résumés de PAREF et de ses filiales ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adoptée par l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et applicables au 1^{er} janvier 2022 :

- Amendements à la norme IAS 16 : Produit antérieur à l'utilisation prévue ;
- Amendements à la norme IAS 4 : Contrats déficitaires - Coûts des exécutions des contrats ;
- Amendements à la norme IFRS 3 : Référence au cadre conceptuel.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicable au 1^{er} janvier 2023 :

- Amendements à la norme IAS 1 et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- Amendements à la norme IAS 8 : Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à la norme IFRS 17 : Contrats d'assurance.

Aucun autre changement de règle et méthode comptable n'a été réalisé par rapport à celles utilisées pour les états financiers au 31 décembre 2021.

3.5.7 Impact du COVID-19

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

Projet de rénovation

Les travaux de restructuration de l'immeuble de POLYBAIL à Levallois se poursuivent en 2022 avec 4,7 M€ de rénovation effectués au 30 juin 2022. En raison de la crise du Covid-19, la date d'achèvement de ce projet a été reportée de septembre 2021 à septembre 2022.

3.5.8 Gestion des risques financiers

Les chapitres 3.5.8 et 7.2.1 du Document d'Enregistrement Universel 2021 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 2021 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 crédit

Le Groupe est exposé au risque de contrepartie compte tenu d'une certaine concentration au niveau de ses clients locataires. Des politiques sont mises en place pour s'assurer que les contrats de location sont conclus avec des clients dont l'historique de solvabilité est adapté.

Au 30 juin 2022, les créances douteuses ou litigieuses (nettes de dépôt de garantie) représentent 0,71 M€ (contre 0,70 M€ au 31 décembre 2021) et le risque correspondant a été provisionné à hauteur de 100%. Les gains nets (dotations & reprises sur provisions + créances irrécouvrables) représentent 2 K€ (contre une perte de 185 K€ au 1^{er} semestre 2021).

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 climatique

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique et liés aux risques physiques encourus par les actifs sont limités à moyen terme et long terme. Ils font l'objet d'un travail d'évaluation spécifique et plus approfondi pour quantifier leurs impacts à long terme.

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 2022, 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 2022 (en K€)
SWAP	70 000	Euribor 3-mois	1 272

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 immobilier externe, qualifié en matière d'évaluation. La préparation des états financiers consolidés requiert de la part de la Direction et de ce expert l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter certains éléments d'actif et de passif et les montants des produits et des charges qui figurent dans ces états financiers et les notes qui les accompagnent. Le Groupe et l'expert sont amenés à revoir les estimations et appréciations de manière constante sur la base de l'expérience passée et d'autres facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. En fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions 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 indépendamment sur la base du coût du capital et d'une prime de risque variable selon la qualité des actifs.

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : la réception des loyers ; les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme ; le régime fiscal du bailleur ; les périodes de vacance ; le taux d'occupation projeté de l'immeuble ; les besoins en matière d'entretien ; et les taux d'actualisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles du Groupe et à celles publiées par le marché.

L'expert attire l'attention sur la présente incertitude économique et financière créée par les récents événements en Ukraine qui pourrait affecter les marchés immobiliers en France. En France à la date d'expertise, le marché immobilier offre assez de transparence et de transactions permettant de baser les expertises. Néanmoins, compte tenu du caractère encore incertain de cette crise sur le marché immobilier, il recommande de revoir régulièrement la valorisation des actifs immobiliers.

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

Ventilation du patrimoine global par typologie d'actif au 30 juin 2022 :

	Surface	Valorisation (k€ HD/HT)	Revenus (k€)	Rendement brut	Taux d'actualisation		Taux de capitalisation		Ventilation / valeur
					Min.	Max.	Min.	Max.	
Bureaux	22 925 m ²	143 157	4 538	6,51%	3,30%	8,50%	3,85%	8,00%	72,23%
Mixte bureaux/activités	22 466 m ²	15 620	1 275	8,17%	6,75%	8,50%	6,25%	8,10%	7,88%
Divers (médical, bien-être etc..)	31 410 m ²	26 100	1 611	6,17%	7,30%		5,81%		13,17%
Total	76 801 m²	184 877	7 425	6,67%					93,28%
SCPI / OPCI non consolidées		13 315	84	0,66%					6,72%
Total	76 801 m²	198 192							100,00%

Ventilation du patrimoine global par typologie d'actif au 31 décembre 2021 :

	Surface	Valorisation (k€ HD/HT)	Revenus (k€)	Rendement brut	Taux d'actualisation		Taux de capitalisation		Ventilation / valeur
					Min.	Max.	Min.	Max.	
Bureaux	28 487 m ²	142 461	6 263	6,38%	3,70%	8,50%	3,86%	8,20%	72,58%
Mixte bureaux/activités	22 466 m ²	15 440	1 217	7,88%	6,75%	8,50%	6,25%	8,10%	7,87%
Divers (médical, bien-être etc..)	31 410 m ²	25 700	1 611	6,27%	7,20%		5,80%		13,09%
Total incluant Gaia	82 363 m²	183 601	9 092	6,53%					93,55%
SCPI / OPC I non consolidées		12 669	81	0,64%					6,45%
Total	82 363 m²	196 270							100,00%

Valorisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués conformément à la norme IFRS 13. Compte tenu de l'utilisation de données observables sur un marché, la valorisation relève du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS13.

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Swaps (30 M€ HSBC)	493	(311)
Swaps (40 M€ CADIF)	779	(166)
Total des instruments dérivés	1 272	(477)

3.5.10 Information sectorielle

Les secteurs opérationnels au 30 juin 2022 se présentent comme suit :

En milliers d'euros	Investissements directs	Gestion pour compte de tiers	Total au S1 2022
Chiffre d'affaires ⁽¹⁾	5 350	18 716	24 065
Coût de revient direct du chiffre d'affaires ⁽²⁾	(2 191)	(9 801)	(11 992)
MARGE BRUTE	3 158	8 915	12 073
Autres produits	-	-	-
Frais généraux	(996)	(7 567)	(8 563)
Autres charges	(224)	(209)	(432)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	1 939	1 139	3 078
Résultat financier	1 352	(53)	1 300
Résultat courant des sociétés mises en équivalence	(1 034)	-	(1 034)
Impôt	(11)	(383)	(395)
RESULTAT NET RECURRENT EPRA ⁽³⁾	2 246	703	2 949
Variation de juste valeur des immeubles de placement et plus-values	10 504	-	10 504
Variation de juste valeur des immeubles de placements et plus-values des sociétés mises en équivalence	95	-	95
Autres produits et charges non récurrents	-	-	-
Intérêts minoritaires	-	-	-
RESULTAT NET	12 845	703	13 549
Total actif bilanciel par secteur	226 571	11 069	237 640
Total dettes par secteur	71 504	12 843	84 347

(1) Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 24 065 K€ au 1er semestre 2022 contre 13 357 K€ au 1er semestre 2021 comprenant :

- pour les investissements directs : les loyers bruts y compris charges refacturées ;
- pour la gestion pour comptes de tiers : les commissions de gestion et de souscription.

(2) Le coût de revient direct du chiffre d'affaires est constitué :

- pour les investissements directs : des charges immobilières et taxes (taxes foncières etc...) refacturables ou non ;
- pour la gestion pour comptes de tiers : des rétrocessions aux apporteurs d'affaires

(3) Réconciliation de Résultat net récurrent EPRA avec Résultat net consolidé part du Groupe (en milliers d'euros).

Les secteurs opérationnels au 30 juin 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)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	2 328	(1 497)	831
Résultat financier	(444)	13	(431)
Résultat courant des sociétés mises en équivalence	977	-	977
Impôt	(34)	(28)	(62)
RESULTAT NET RECURRENT 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	-	-	-
RESULTAT 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

(1) Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 24 065 K€ au 1er semestre 2022 contre 13 357 K€ au 1er semestre 2021 comprenant :

- pour les investissements directs : les loyers bruts y compris charges refacturées ;
- pour la gestion pour comptes de tiers : les commissions de gestion et de souscription.

(2) Le coût de revient direct du chiffre d'affaires est constitué :

- pour les investissements directs : des charges immobilières et taxes (taxes foncières etc...) refacturables ou non ;
- pour la gestion pour comptes de tiers : des rétrocessions aux apporteurs d'affaires

(3) Réconciliation de Résultat net récurrent EPRA avec Résultat net consolidé part du Groupe (en milliers d'euros).

En milliers d'euros	S1 2021	S1 2022	Evolution en %
RESULTAT NET CONSOLIDE PART DU GROUPE	13 549	3 577	279%
Ajustements			
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placements et des autres actifs	(10 504)	(2 049)	413%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-	-	
(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	-	-	
(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	(95)	(213)	-55%
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
RESULTAT NET RECURRENT EPRA	2 949	1 314	124%
Nombre moyen d'actions	1 509 152	1 507 608	
RESULTAT NET RECURRENT PAR ACTION EPRA	1,95 €	0,87 €	124%

3.5.11 Immeubles de placement

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

Mouvements en 2021 & 1 ^{er} semestre 2022	Immeubles de placement
Au 1^{er} janvier 2021	167 754
Acquisitions hors frais	-
Capitalisation des charges courantes liées au projet de restructuration	856
Travaux effectués	5 591
Cessions	(11 915)
Variation de la juste valeur	3 134
Au 1^{er} janvier 2022	165 420
Acquisitions hors frais	-
Capitalisation des charges courantes liées au projet de restructuration	591
Travaux effectués	8 362
Transfert d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente	(2 780)
Cessions	-
Variation de la juste valeur	8 857
Au 30 juin 2022	180 450

Il faut pour être en phase avec le compte de résultat, prendre la variation de la juste valeur du poste "Actifs non courants détenus en vue de la vente" (Cf note 3.5.20)

Au 30 juin 2022, 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 3.5.40).

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	342	176	166
Cessions	-	-	-
Variation de la juste valeur	-	-	-
Au 1^{er} janvier 2022	7 257	6 375	882
Acquisitions / charge de l'exercice	184	91	92
Cessions	-	-	-
Variation de la juste valeur	-	-	-
Au 30 juin 2022	7 441	6 466	975

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

3.5.13 Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	BRUT	AMORTISSEMENT	NET
Au 1^{er} janvier 2022	3 397	1 874	1 524
Droit d'utilisation (IFRS 16)	-	272	(272)
Acquisitions / charge de l'exercice	15	37	(22)
Cessions	-	-	-
Au 30 juin 2022	3 412	2 182	1 230

3.5.14 Immobilisations financières

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Autres immobilisations financières	99	226
Prêts	149	13 659
Autres titres immobilisés	-	-
Total des immobilisations financières	248	13 886

PAREF possède 50% de la société Wep Watford, conjointement avec le groupe GA Promotion ainsi Wep Watford fait l'objet d'une mise en équivalence. Le compte courant de PAREF dans la société Wep Watford de 13,7 M€ a été remboursé au moment de la vente de l'immeuble le "Gaïa" qui a eu lieu fin mars 2022.

3.5.15 Titres mis en équivalence

Au 30 juin 2022, PAREF détient 27,24% de la SPPICAV Vivapierre, 50% de la SAS Wep Watford et 5% de la SCI SIGMA 2025¹⁶.

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

En milliers d'euros	% d'intérêt au 30/06/2022	31/12/2021	Variation du capital / Variation de % d'intérêt	Quote-part de résultat mis en équivalence	Dividendes versés et autres variations	30/06/2022
Vivapierre	27,24%	12 194	752	622	-	13 568
Wep Watford	50,00%	4 006	(1 750)	(1 560)	-	697
Total titres mis en équivalence		16 200	(998)	(938)	-	14 264

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 OPCV.

En milliers d'euros	30/06/2022		31/12/2021	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Bilan				
Total de l'actif	96 754	26 356	92 916	25 310
- dont immeubles de placement	87 400	23 808	87 050	23 712
- dont autres actifs	9 354	2 548	5 866	1 598
Dettes bancaires (long terme)	40 452	11 019	42 109	11 471
Dettes bancaires (court terme)	6 493	1 769	6 042	1 646
Capitaux propres	49 808	13 568	44 765	12 194

En milliers d'euros	S1 2022		S1 2021	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Compte de résultat				
Revenus locatifs	2 918	795	4 698	1 280
Résultat brut d'exploitation	2 489	678	3 384	922
Variation des justes valeurs	350	95	600	163
Coût de l'endettement financier net	(556)	(151)	(531)	(145)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	-
Résultat net	2 283	622	3 454	941
Dividende versé au cours de l'année	-	-	-	-

¹⁶ Le résultat de sociétés mises en équivalence se compose de : Vivapierre pour +622 K€, Wep Watford, qui détenait l'actif « le Gaïa » à Nanterre vendu en mars 2022, pour - 1,56 M€ et de Sigma pour - 1 K€

Wep Watford

L'immeuble de bureaux à Nanterre détenu par Wep Watford a été cédé le 28 mars 2022.

L'analyse des différents éléments de contrôle de Wep Watford conduit à considérer cette société comme contrôlée conjointement (PAREF et Ga Promotion possèdent chacune 50%). Wep Watford est donc mise en équivalence dans les comptes consolidés de PAREF.

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

Les cautions données par PAREF sont détaillées en note 3.5.40 « Engagements hors bilan ».

En milliers d'euros	30/06/2022		31/12/2021	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Bilan				
Total de l'actif	2 909	1 455	39 513	19 756
- dont immeubles de placement	-	-	36 363	18 181
- dont autres actifs	2 909	1 455	3 150	1 575
Dettes bancaires *	-	-	2 978	1 489
Autres dettes (court terme) **	1 516	758	28 522	14 261
Capitaux propres	1 393	697	8 013	4 006

* dont 2 978 K€ à court terme au 31 décembre 2021

** essentiellement les comptes courants

En milliers d'euros	S1 2022		S1 2021	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Compte de résultat				
Revenus locatifs	(1 911)	(956)	983	492
Résultat brut d'exploitation	(2 631)	(1 316)	584	292
Résultat de cession des immeubles	607	304	-	-
Variation des justes valeurs	-	-	100	50
Coût de l'endettement financier net	(78)	(39)	(186)	(93)
Charges d'impôts	(1 017)	(508)	-	-
Résultat net	(3 119)	(1 560)	498	249
Dividende versé au cours de l'année	-	-	-	-

3.5.16 Actifs financiers

En milliers d'euros

Au 1^{er} janvier 2021	1 299
Acquisitions	211
Ajustement de la juste valeur (réserves)	-
Cessions	(383)
Au 1^{er} janvier 2022	1 126
Acquisitions	-
Ajustement de la juste valeur (réserves)	12
Cessions	(14)
Au 30 juin 2022	1 125

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	30/06/2022					31/12/2021
	Total	< 30 jours	> 30 jours et < 60 jours	> 60 jours et < 90 jours	> 90 jours	
Créances clients	11 042	8 663	501	(47)	1 924	7 152
Dépréciation des créances clients	(409)	-	-	-	(409)	(411)
Créances fiscales et sociales	5 785	5 785	-	-	-	4 378
Autres débiteurs	1 110	1 110	-	-	-	974
Créances clients et comptes rattachés	17 528	15 559	501	(47)	1 515	12 093
Autres créances et comptes de régularisation	1 645	1 645	-	-	-	909

Les créances clients échues depuis plus de 90 jours représentent principalement des commissions à recevoir par PAREF Gestion de la part d'une SCPI dont elle assure la gestion et il existe des dépôts de garantie permettant de couvrir le risque résiduel des créances non dépréciées.

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 à l'actif des instruments dérivés au 30 juin 2022 est de 1 272 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 1 749 K€ au titre du 1^{er} semestre 2022.

3.5.19 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Comptes à terme	-	-
Disponibilité	14 476	8 845
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	14 476	8 845

3.5.20 Actifs non courants détenus en vue de la vente

La variation des actifs non courants détenus en vue de la vente se présentent ainsi au 30 juin 2022 :

En milliers d'euros	
Au 1^{er} janvier 2021	-
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	-
Variation de la juste valeur	-
Au 1^{er} janvier 2022	-
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	2 780
Cession d'immeubles non courants détenus en vue de la vente	-
Variation de la juste valeur	1 647
Au 30 juin 2022 ⁽¹⁾	4 427

(1) Il s'agit en 2022 d'un seul actif, celui de Juvisy détenu par PAREF SA

3.5.21 Capital social

Au 30 juin 2022, le capital social du Groupe est composé de 1 510 195 actions, d'une valeur nominale de 25 euros. Ce capital est entièrement libéré.

Le Groupe détient 1 733 actions propres au 30 juin 2022 qui sont éliminées des fonds propres en consolidation. Les actions détenues dans le cadre du programme de rachat se classent comme suit : 1 723 en couverture des plans de stock-options et 10 au titre du contrat de liquidité.

3.5.22 Répartition du capital de PAREF au 30 juin 2022

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

Noms	Situation au 30 juin 2022				Situation au 31 décembre 2021			
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Groupe Fosun	904 108	59,87%	904 108	59,94%	904 108	59,87%	904 108	59,94%
Anjou Saint Honoré SAS	267 457	17,71%	267 457	17,73%	267 457	17,71%	267 457	17,73%
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	1 733	0,11%	-	-	1 839	0,12%	-	-
Flottant	223 808	14,82%	223 808	14,84%	223 702	14,81%	223 702	14,83%
Total général	1 510 195	100,00%	1 508 462	100,00%	1 510 195	100,00%	1 508 356	100,00%

3.5.23 Dettes financières

En milliers d'euros	Emprunts bancaires	Autres dettes locatives	Frais d'emprunt	Dettes financières hors CBC	Concours bancaires courants	Total dettes financières
Solde au 31 décembre 2021	60 168	1 414	(566)	61 016	50	61 066
Variations "Cash"						
Augmentation	14 000	-	-	14 000	-	14 000
Diminution	(8 000)	(287)	-	(8 287)	(49)	(8 337)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-
Sous-total variation "cash"	66 168	1 127	(566)	66 729	1	66 730
Variations "non cash"						
Augmentation	166	-	-	166	-	166
Diminution	(168)	-	122	(46)	-	(46)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-
Sous-total variation "non cash"	(1)	-	122	121	-	121
Solde au 30 juin 2022	66 166	1 127	(444)	66 849	1	66 850

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

En milliers d'euros	31/12/2021	Variation	30/06/2022
Dettes financières - Non courants			
Emprunts bancaires	60 000	6 000	66 000
Retraitement des frais d'émission d'emprunt	(321)	122	(199)
Dettes locatives (location)	828	(299)	530
Sous total	60 507	5 823	66 331
Dettes financières - Courants			
Emprunts bancaires	217	(50)	167
Retraitement des frais d'émission d'emprunt	(245)	-	(245)
Dettes locatives (location)	586	11	597
Sous total	559	(39)	520
Total	61 066	5 785	66 850

Au 30 juin 2022, le montant nominal des emprunts bancaires s'élève à 66 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 2022 à 1,88 % contre 1,67 % au 31 décembre 2021.

Le montant des frais sur emprunts restant à étaler sur la durée de vie des emprunts est de 444 K€ au 30 juin 2022.

En milliers d'euros								
Société	Frais au 31/12/2021	Nouvel emprunt	Amort au 30/06/2022	Frais au 30/06/2022	Court terme	de 1 à 2 ans	de 2 à 5 ans	> 5 ans
PAREF	566	-	122	444	245	199	-	-
Total frais d'emprunts	566	-	122	444	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 droits d'utilisation	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
De 1 à 2 ans	66 331	321	530	565
De 2 à 5 ans	-	60 186	0	263
Plus de 5 ans	-	-	-	-
Total emprunts à long terme	66 331	60 507	530	828

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 nette consolidé tirée rapporté à la valeur des actifs détenus. Le ratio maximum est de 50% ;
- Un ratio de couverture des intérêts (« ICR ») défini comme le rapport de l'EBITDA sur les frais financiers du compte de résultat consolidé. Ce ratio doit être supérieur ou égal à 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 supérieur ou égale à 125 M€.

Avec un ratio LTV de 22%, un ICR de 7,4x, un DFS de 12,7% et une valeur du patrimoine supérieur à 125 M€, le Groupe respecte ces ratios au 30 juin 2022.

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.

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Actifs financiers	44	40
Actions destinés au personnel	(24)	(30)
Total	20	10

3.5.25 Provisions

Les provisions s'élèvent à 337 K€ au 30 juin 2022 contre 283 K€ au 31 décembre 2021, selon détail ci-dessous :

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Provision créances litigieuses	-	-
Provision pour charges	19	-
Provisions pour engagements de retraite	93	118
Provision pour litige salarial	225	165
Total	337	283

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	30/06/2022	31/12/2021
Commissions d'apporteurs - factures non parvenues	4 784	2 384
Honoraires - factures non parvenues	1 862	871
Autres factures non parvenues	1 789	651
Autres fournisseurs	44	312
Total	8 479	4 218

3.5.27 Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Personnel et comptes rattachés	1 508	1 574
Organismes sociaux	1 272	1 644
Impôt courant	386	3
Taxes	2 936	2 514
Total	6 102	5 734

La ligne « Personnel et comptes rattachés » comprend principalement des provisions de charges à payer au 30 juin 2022.

La ligne « Taxes » inclut notamment la TVA collectée de PAREF et de ses filiales pour 2 909 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%.
- 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	30/06/2022	31/12/2021
Produits constatés d'avance et autres dettes	1 123	1 255
Dépôts et cautionnements reçus	1 436	1 743
- Dont < 1 an courant	302	398
- Dont > 1 an non-courant	1 134	1 345
Total	2 559	2 997

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 souscriptions 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 2022	S1 2021
Revenus locatifs bruts ^{(1) (2)}	3 526	4 008
Charges locatives refacturées ^{(1) (2)}	1 824	1 927
Autres produits	-	2
Commissions ^{(1) (2)}	18 716	9 349
<i>dont de gestion</i>	8 019	5 313
<i>dont de souscription</i>	10 696	4 036
Total	24 065	15 287

⁽¹⁾ Revenus reconnus selon IFRS 16 (loyers, refacturation TF & assurances) s'élèvent à 4,7 M€.

⁽²⁾ Revenus reconnus selon IFRS 15 (Commissions, refacturation charges hors TF & assurances) s'élèvent à 19,3 M€.

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

Les commissions de l'activité gestion pour le compte de tiers s'élèvent à 18 716 K€ contre 9 349 K€ au S1 2021.

Charges locatives et autres charges sur immeubles

En milliers d'euros	S1 2022	S1 2021
Charges locatives, taxes et assurances	2 191	2 587
Autres charges sur immeubles	-	-
Total	2 191	2 587

Chiffre d'affaires net

En milliers d'euros	S1 2022	S1 2021
Revenus locatifs bruts (A)	3 526	4 008
Charges locatives refacturées ⁽¹⁾	1 824	1 927
Charges et taxes locatives ⁽²⁾	(2 191)	(2 587)
Autres charges sur immeubles ⁽³⁾	-	-
Charges locatives et taxes non récupérées (B) : ⁽¹⁾⁺⁽²⁾⁺⁽³⁾	(368)	(660)
Autres produits (C)	0	2
Revenus locatif nets (A) + (B) + (C)	3 158	3 351
Commissions (D)	18 716	9 349
Dont de souscription	10 696	4 036
Dont de gestion	8 019	5 313
Revenus sur commissions (D)	18 716	9 349
Total	21 874	12 700

3.5.31 Rémunération d'intermédiaires

En milliers d'euros	S1 2022	S1 2021
Rémunération d'intermédiaires	9 801	4 691
<i>dont honoraires de partenaires</i>	2 284	2 223
<i>dont rétro-commissions de souscription</i>	7 516	2 468
Total	9 801	4 691

Il s'agit des honoraires des partenaires liés aux SCPI qui investissent à l'étranger, notamment Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2.

3.5.32 Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	S1 2022	S1 2021
Frais de personnel	6 647	4 702
Autres frais généraux	1 914	1 878
Autres charges	2	-
Total	8 563	6 580

Frais de personnel

En milliers d'euros	S1 2022	S1 2021
Salaires et traitements	4 597	3 026
Charges sociales	2 050	1 676
Total	6 647	4 702

Le Groupe emploie 89 personnes au 30 juin 2022.

Répartition de l'effectif par tranche d'âge	30/06/2022	31/12/2021
moins de 30 ans	25	22
de 30 à 40 ans	36	35
de 40 à 50 ans	19	16
plus de 50 ans	9	8
Total	89	81

Répartition de l'effectif par sexe	30/06/2022	31/12/2021
Nombre de salariés femme	49	43
Nombre de salariés homme	40	38
Total	89	81

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. Le montant au 30 juin 2022 s'élève à +22 K€ en produit (contre +134 K€ au S1 2021).

Autres frais généraux

En milliers d'euros	S1 2022	S1 2021
Honoraires	596	729
Autres frais généraux	1 318	1 148
- <i>dont frais de siège social</i>	93	79
- <i>dont frais de communication et publicité</i>	120	128
- <i>divers</i>	1 105	942
Total	1 914	1 878

3.5.33 Amortissements et dépréciations

Les dotations sur amortissements et provisions sont constituées comme suit :

En milliers d'euros	S1 2022	S1 2021
Amortissements sur immobilisations ⁽¹⁾	400	394
Dotations aux provisions créances douteuses	(2)	158
Dotations et reprise aux provisions pour risques et charges	35	19
Créances irrécouvrables	-	27
Total	432	598

⁽¹⁾ dont 272 K€ en 2022 vs 274 K€ en 2021 liés à l'application d'IFRS 16.

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

En milliers d'euros	S1 2022	S1 2021
Rémunération de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	(5)
Intérêts sur opérations de location ⁽¹⁾	10	14
Autres Intérêts sur emprunts bancaires	475	514
Total	485	523

⁽¹⁾ dont 10 K€ en 2022 vs 14 K€ en 2021 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).

3.5.35 Autres produits et charges financiers

En milliers d'euros	S1 2022	S1 2021
Dividendes de SCPI	1 808	30
Revenus des placements financiers	29	65
Total autres produits financiers	1 837	96
Cessions de titres financiers	(53)	(4)
Total autres charges financières	(53)	(4)
Juste valeur des instruments dérivés	-	-
Total	1 784	92

3.5.36 Charges d'impôts

En milliers d'euros	S1 2022	S1 2021
Impôts courants	384	28
Impôts différés	10	34
Total	395	62

3.5.37 Résultat par action

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

Le Groupe n'a pas d'instrument dilutif au 30 juin 2022 à l'exception des stock-options et des actions gratuites attribuées au personnel qui ont fait l'objet d'une couverture dans le cadre du programme de rachat d'actions.

PAREF détient 1 733 de ses actions dont 1 723 acquises en couverture des options d'achat et des actions gratuites attribuées au personnel et 10 acquises dans le cadre du contrat de liquidité.

Seules les actions gratuites ont un effet dilutif au 30 juin 2022 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 2022	S1 2021
Résultat net attribuable aux actionnaires (en milliers d'euros)	13 549	3 577
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	1 509 152	1 507 608
Résultat net par action ajusté (euros par action)	8,98	2,37

Résultat par action dilué	S1 2022	S1 2021
Résultat net attribuable aux actionnaires (en milliers d'euros)	13 549	3 577
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	1 509 312	1 510 088
Résultat net par action ajusté (euros par action)	8,98	2,37

3.5.38 Dividende par action

Les dividendes versés au cours du premier semestre 2022, au titre de l'exercice 2021, se sont élevés à 7 096 K€ (4,70 € par action).

3.5.39 Transactions avec les parties liées

• Dirigeants

Rémunérations payées aux principaux dirigeants (en milliers d'euros)	S1 2022	S1 2021
a) avantages à court terme	343	152
b) avantages postérieurs à l'emploi	-	8
c) autres avantages à long terme	-	-
d) indemnités de fin de contrat de travail	-	-
e) paiement fondé sur des actions	-	-
Total	343	160

A l'exception des transactions ci-dessus, aucune transaction avec les parties liées n'a été enregistrée au 1^{er} semestre 2022.

3.5.40 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 s'est portée caution auprès de la banque au titre de l'emprunt consenti au projet redeveloppement sur l'actif situé à Paris Leon Frot, à hauteur de 600 K€;
- Nantissement des créances au titre des instruments de couverture;
- PAREF a signé un compromis de vente courant S1 2022 pour l'actif situé à Juvisy.

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 2022, le montant de ces garanties s'élève à 243 K€ ;
- PAREF a reçu une offre ferme d'acquisition concernant l'actif situé à Juvisy ;
- 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. Au cours du 1^{er} semestre 2022, trois tirages ont eu lieu pour 14 M€ et un remboursement pour 8 M€.

3.5.41 Evénements post-clôture

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

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 2022 au 30 juin 2022)

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 2022 au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit

effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.5.4 de l'annexe des comptes semestriels consolidés résumés qui précise les impacts du changement de présentation appliqué au 31 décembre 2021 sur les comptes semestriels consolidés résumés de l'exercice 2021.

II Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 juillet 2022

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth
Associée

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International
Arnaud Dekeister
Associé

4

Informations Complémentaires

4.1	Attestation du responsable du rapport financier semestriel	46
4.2	Responsables du contrôle des comptes	46
4.3	Documents accessibles au public	46
4.4	Table de concordance	47

4.1 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

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

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

Antoine CASTRO
Président Directeur Général
le 28 juillet 2022

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 2027.

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

- Grant Thornton

Représenté par Arnaud Dekeister

29, rue du Pont

92200 Neuilly-sur-Seine

Grant Thornton a été nommé commissaire aux comptes titulaire lors de l'assemblée générale de PAREF du 17 mai 2017, 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. Emmanuel BENOIST

63, rue de Villiers

92208 Neuilly-sur-Seine

M. Emmanuel BENOIST a été nommé lors de l'assemblée générale de PAREF du 19 mai 2022, 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 2027.

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 2021 ;
- 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 2021.

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 2021	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2021
1.	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERT ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE		
1.1.	Identité des personnes responsables	156	46
1.2	Déclaration des personnes responsables	156	46
1.3	Déclaration ou rapport d'expert	27	
1.4	Informations provenant de tiers	27 ; 61 ; 81; 122	44
1.5	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	3	
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1	Identité des contrôleurs légaux	156	46
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»	127	
4.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
4.1	Raison sociale et nom commercial	136	
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	136	
4.3	Date de constitution et durée de vie	136	
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	136	
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 ; 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 ; 35	5 ; 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	140	
5.6	Position concurrentielle	10	5
5.7	Investissements		
5.7.1	Investissements réalisés	12	6
5.7.2	Investissements en cours	N/A	
5.7.3	Informations sur les participations	49 - 50	33 - 34
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	80 ; 134; 142	
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	31 - 33 ; 66 - 68	19 - 22
7.1.2	Évolution future probable des activités de l'émetteur, et ses activités en matière de recherche et de développement	10 ; 142	

N°	Rubrique	Pages du Document d'enregistrement universel 2021	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2021
7.2	Résultat d'exploitation		
7.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	N/A	
7.2.2	Changements importants du chiffre d'affaires	N/A	
8	TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
8.1	Informations sur les capitaux	32 ; 52 ; 124	21 ; 36
8.2	Flux de trésorerie	33	22
8.3	Besoins de financement et structure de financement	17 ; 51	10 ; 33
8.4	Restrictions à l'utilisation des capitaux	N/A	
8.5	Sources de financement attendues	17 ; 51	10 ; 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	127 ; 140	
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	102	
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	110	
13	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES		
13.1	Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales	112	
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	112	
14	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
14.1	Dates d'expiration des mandats actuels	102	
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction à l'émetteur	111	
14.3	Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	115	
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	

N°	Rubrique	Pages du Document d'enregistrement universel 2021	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2021
15	SALARIÉS		
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	53; 96	41
15.2	Participation et stock-options	71	
15.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	N/A	
16	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital à la date du document d'enregistrement	124	36
16.2	Existence de droits de vote différents	124	
16.3	Contrôle	124	
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 o 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	60	40
18	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
18.1	Informations financières historiques	134	
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	38	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 - 60	8 ; 18 - 21
18.1.6	États financiers consolidés	30 - 33	18 - 21
18.1.7	Date des dernières informations financières	36	23
18.2	Informations financières intermédiaires et autres		
18.2.1	Informations financières trimestrielles ou semestrielles	N/A	19 - 44
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	61 ; 81	42
18.3.2	Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	N/A	
18.4	Informations financières pro forma		
18.4.1	Informations financières pro forma en cas de modification significative des valeurs brutes	N/A	
18.5	Politique de distribution des dividendes		
18.5.1	Politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable	N/A	
18.5.2	Montant du dividende par action	145	43
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage		
18.6.1	Tout procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage	131	
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 2021	Pages de l'amendement au Document d'enregistrement universel 2021
19	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		
19.1	Capital social		
19.1.1	Capital souscrit et nombre d'actions	124	36
19.1.2	Actions non représentatives du capital	124	36
19.1.3	Actions autodétenues	124	36
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	138	
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	124	
19.1.7	Historique du capital social	124	36
19.2.	Acte constitutif et statuts		
19.2.1	Registre et objet social	136	
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	124	
19.2.3	Dispositions statutaires ou autres qui auraient pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	136	
20	CONTRATS IMPORTANTS		
20.1	Contrat important pour les deux années précédant immédiatement la publication du document d'enregistrement	140	
21	DOCUMENTS DISPONIBLES		
21.1	Déclaration des documents disponibles pour consultation	156	47

Conception et Réalisation



