

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

29 juillet 2025



RESULTATS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2025

Des performances ajustées par des choix opérationnels porteurs sur le long terme

Les **actifs sous gestion** du Groupe représentent 3,1 Mds€ au 30 juin 2025, un patrimoine stable par rapport au 31 décembre 2024.

Activité immobilière pour compte propre : des résultats impactés par des choix stratégiques assumés

- Le patrimoine détenu en propre s'établit à **180 M€**, en léger recul, avec un taux d'occupation financier de **74%**, temporairement affecté par la commercialisation d'un actif stratégique récemment livré (Tempo) ;
- Les revenus locatifs reculent à 2,6 M€, reflétant l'impact des cessions stratégiques récentes et de la rotation des locataires.

Activité de gestion pour compte de tiers : poursuite du déploiement de l'activité, dans un contexte de collecte toujours au ralenti

- Les encours sous gestion pour compte d'institutionnels et de particuliers restent stables à **2,9 Mds€** ;
- Les commissions de gestion atteignent **8,2 M€**, en hausse de +3%, portées par la gestion de fonds du **Fondo Broggi** en Italie ;
- La collecte brute s'établit à **12,4 M€**, en retrait de 26%, reflétant la tendance du marché observée ces derniers trimestres ;
- Dans le cadre de sa stratégie de croissance en France et à l'international, le Groupe PAREF annonce la nomination de **David Aubin** en tant que **Directeur Général Délégué de PAREF Gestion**, pour accompagner et renforcer son développement.

Des succès opérationnels et stratégiques :

- **Cession d'un entrepôt** à un prix aligné avec les évaluations indépendantes, conformément à la stratégie de désengagement d'actifs non stratégiques ;
- Obtention du **permis de construire pour le projet NAU!** à Francfort, un programme mixte innovant et durable de 34 800 m², **représentant une avancée majeure dans le processus de restructuration de l'actif** ;
- **Prix et distinctions** : PAREF Gestion classée « Excellent » dans le classement des meilleures sociétés de gestion de SCPI 2025 par *Décideurs magazine*, 1^{er} prix du TOP SCPI 2025 « Meilleure Performance Long terme - SCPI Commerce » pour PAREF Prima ;

- Renouvellement du label ISR¹ pour la SCPI PAREF Hexa ouvrant un deuxième cycle de labellisation vers des engagements ESG renforcés

“ Nous faisons des défis actuels des opportunités pour éléver la qualité et la résilience de notre portefeuille et de nos fonds sous gestion. Nos trois piliers, immobilier en propre, fonds pour épargnants privés et solutions pour investisseurs institutionnels, sont plus que jamais nos priorités. Forts d'une stratégie claire et de la mobilisation collective de nos équipes, nous sommes convaincus de la capacité du Groupe PAREF à bâtir une valeur durable dans un contexte exigeant.



Antoine Castro

Président & Directeur Général de PAREF

“ Dans un contexte de marché immobilier resté atone sur le premier semestre, nous avons maintenu nos actifs sous gestion, résultat d'une gestion exigeante en faveur de la préservation de valeur et la performance de nos portefeuilles. Nous sommes pleinement mobilisés pour sécuriser des nouveaux revenus locatifs pérennes et saisir les opportunités de développement, en France et en Europe, pour asseoir ainsi notre positionnement d'acteur européen au service de la performance immobilière durable.



Anne Schwartz

Directrice Générale Déléguée de PAREF et Directrice Générale de PAREF Gestion

Le Conseil d'Administration, réuni le 29 juillet 2025, a arrêté les comptes résumés au 30 juin 2025. Les chiffres figurant dans ce communiqué n'ont pas été audités.

¹ ISR : Investissement Socialement Responsable

1 – Une activité opérationnelle maîtrisée

1.1 Activité immobilière pour compte propre : maintien de la valorisation des actifs, revenus locatifs temporairement impactés par les nouveaux enjeux de commercialisation et les cessions

Une valeur du patrimoine immobilier résiliente

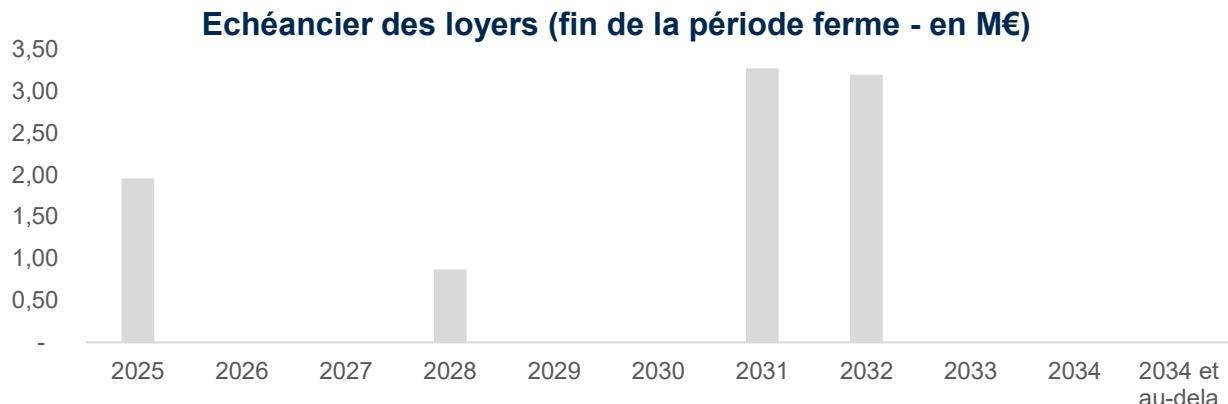
La valeur du patrimoine de PAREF s'établit à 180 M€ au 30 juin 2025, en léger recul par rapport à fin 2024. Il se compose de 166 M€ pour les 6 actifs immobiliers représentant une surface locative de 62 852 m², et de 13 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le Groupe.

Conformément au programme de cessions, le Groupe a cédé un entrepôt à Aubergenville (78), pour un prix net vendeur en ligne avec la dernière valeur d'expertise.

Performance locative stable

- Le taux d'occupation financier (TOF) du portefeuille s'affiche à 74%, inchangé par rapport au 31 décembre 2024, en lien avec la phase de commercialisation de l'actif Tempo, récemment livré ;
- La maturité moyenne pondérée des baux (WALB) s'élève à 4,62 ans, contre 4,85 ans fin 2024 ;
- Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre s'établit à 5,6% contre 5,5% fin 2024.

L'échéancier des baux sur le patrimoine détenu en propre est le suivant :



1.2 Activité de gestion pour compte de tiers : une activité dynamique malgré un ralentissement encore marqué sur la collecte

Le Groupe s'appuie sur ses deux filiales, PAREF Gestion et PAREF Investment Management, qui apportent leur savoir-faire aux investisseurs institutionnels et individuels en proposant des services couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur des actifs et des fonds immobiliers.

Gestion de fonds : une gestion de portefeuille active et performante, un flux de souscriptions toujours limité

Type	Actifs sous gestion (M€) 31/12/2024	Actifs sous gestion (M€) 30/06/2025	Evolution
SCPI	1 845	1 829	-0,9%
OPPCI	80	79	-0,5%
Autre FIA	624	630	0,9%
Total	2 549	2 539	-0,4%

Illustrant son empreinte européenne et son offre différenciante, PAREF Gestion a démarré en 2024 **son activité de gestion de fonds en Italie** avec la prise en charge du Fondo Broggi, propriétaire de The Medelan, l'un des actifs les plus emblématiques de Milan, totalement restructuré et livré par le Groupe en 2022.

Depuis le début d'année, le marché des SCPI montre des signes de stabilisation. Pour autant, la dynamique de collecte reste fragile et les flux de souscriptions font état d'une concentration sur un petit nombre de véhicules.

Dans ce contexte, et capitalisant sur son expertise historique, PAREF Gestion a, sur les derniers trimestres, **repositionné sa gamme de SCPI** afin de proposer aux investisseurs des opportunités d'investissement en immobilier plus diversifiées, attractives et durables, en adéquation avec le nouveau paradigme immobilier.

Les SCPI gérées par PAREF Gestion ont continué de démontrer des performances solides avec des hausses constantes de leurs rendements (taux de distribution entre 5% et 6% en 2024) et le maintien des prix de souscription depuis 2023.

La SCPI PAREF Hexa a renouvelé en juin son label ISR, marquant l'aboutissement d'un premier cycle de labellisation intégrant l'ensemble de son portefeuille à la démarche. Elle entre dorénavant dans un second cycle qui repose sur des objectifs renforcés en matière de performance environnementale, d'impact sociétal et de gouvernance responsable.

Le Groupe a poursuivi sa stratégie de **gestion active des portefeuilles** en procédant à des arbitrages au 1^{er} semestre 2025 pour 24,8 M€, +5% en moyenne par rapport à la dernière valeur d'expertise, dont notamment :

- 11,8 M€ pour Novapierre Résidentiel
- 7,8 M€ pour Novapierre 1
- 5,2 M€ pour PAREF Hexa

Les souscriptions brutes collectées sur les fonds SCPI au cours du 1^{er} semestre s'affichent à 12,4 M€, en retrait de 26% par rapport au 1^{er} semestre 2024, dans un marché de concurrence accrue où les souscriptions tendent toujours à se concentrer sur un nombre relativement restreint de véhicules.

Afin de soutenir son développement en France et à l'international, le Groupe PAREF a renforcé son organisation avec l'arrivée de David Aubin en qualité de Directeur Général Délégué de PAREF Gestion. Cette nomination répond aux besoins d'amplifier la dynamique de croissance des activités pour compte de tiers, de diversifier les sources de collecte et de renforcer la visibilité des solutions d'investissement, notamment les SCPI. Fort de plus de 30 ans d'expérience dans le secteur immobilier, David Aubin pilotera ces enjeux aux côtés d'Anne Schwartz, Directrice Générale.

Gestion sous mandat : une dynamique européenne positive et porteuse pour le Groupe

Avec l'obtention en fin d'année dernière d'un mandat de gestion avec Parkway Life REIT, l'une des plus importantes sociétés de placement immobilier dans le secteur de la santé, cotée en Asie, le Groupe sécurise de nouveaux revenus à moyen terme. Ce mandat, d'une durée de 5 ans, concerne un portefeuille de 11 maisons de retraite valorisé à plus de 110 M€.

En parallèle, PAREF s'appuie sur SOLIA Paref, sa filiale dédiée au Property Management pour compte de tiers, qui gère actuellement un portefeuille de 950 baux répartis sur 350 actifs, couvrant toutes les typologies : commerces, bureaux, activités, résidentiel, maisons de retraite, hôtellerie et villages vacances. SOLIA Paref entend saisir de nouvelles opportunités et renforcer son service de gestion immobilière haut de gamme. La société a d'ailleurs été sélectionnée pour gérer un actif prime situé au cœur de Paris dans le 8^{ème} arrondissement.

Enfin, PAREF Investment Management a obtenu en avril 2025 un permis de construire pour la restructuration totale de l'actif à usage mixte NAU! situé à Francfort et d'une superficie de 34 800 m². Ce concept novateur d'usage urbain à forte valeur ajoutée mise sur une mixité d'usages et vise les standards les plus élevés en matière de durabilité. Ce nouveau jalon marque une première étape structurante dans le développement du projet et vient consolider l'expertise de PAREF en matière de restructuration et de rénovation d'actifs immobiliers en Europe.

2 – Un résultat opérationnel courant pénalisé principalement par la situation locative

Le **résultat opérationnel courant** est de 1 M€, en recul de 71% par rapport au 1^{er} semestre 2024. Ceci s'explique notamment par :

- des revenus locatifs nets à 2,6 M€, en recul de 33% par rapport à la même période en 2024. Cette évolution est principalement due à la rotation des locataires (-1,0 M€) et aux cessions d'actifs (-0,3 M€) réalisées en 2024 et 2025, partiellement compensées par l'indexation de loyers de 4,4% (+0,1 M€).
A périmètre constant, les revenus locatifs sont en retrait de 25% par rapport à la même période en 2024.
- des revenus des commissions à 9,4 M€, en retrait de 2% par rapport au 1^{er} semestre 2024 :
 - les commissions de gestion s'élèvent à 8,2 M€, en légère hausse de 3% notamment grâce à la gestion de fonds du Fondo Broggi en Italie ;
 - les commissions de souscription brutes s'élèvent à 1,3 M€, en recul de 26% mécaniquement impactées dans un contexte de collecte ralenti.
- des rémunérations d'intermédiaires à -2,5 M€, en baisse de 5%, partiellement corrélées au volume de la collecte ;
- des charges générales d'exploitation à -7,8 M€, en hausse de 8% par rapport à la même période de l'année passée, expliquée par la nouvelle activité de gestion de fonds en Italie depuis le 2^{ème} semestre 2024, une hausse mécanique due à une régularisation de frais positive en 2024 et une augmentation ponctuelle des frais de conseils juridiques ;
- des amortissements et dépréciations pour -0,8 M€, notamment dus à une provision pour risques liée à un litige commercial.

Au-delà des éléments ci-dessus, les points suivants ont également contribué au résultat net :

- la variation de la juste valeur des immeubles qui s'établit à -4,0 M€ au 30 juin 2025, principalement en raison de la hausse des taux de capitalisation du marché générant un impact négatif sur la valorisation des immeubles ;

- le coût de l'endettement financier qui s'élève à -1,9 M€, contre -1,6 M€ au 1^{er} semestre 2024, s'explique notamment par les coûts des instruments de couverture de taux plus favorables, au titre du précédent financement, échus fin février 2024 ;
- le résultat de la quote-part des sociétés mises en équivalence de 0,4 M€ contre -1,0 M€ en 2024.

3 – Une gestion attentive des ressources financières

Le Groupe PAREF surveille avec une attention particulière ses besoins et engagements à court terme.

- Le **montant nominal de la dette** financière brute tirée du groupe PAREF ressort à 77 M€, identique au 31 décembre 2024, à **75% couverte** par des instruments dérivés de couverture ;
- Le **ratio d'endettement (LTV)** ressort à 33%, contre 31% au 31 décembre 2024 ;
- Le **coût moyen de la dette** tirée s'élève à 4,63% au 30 juin 2025, contre 4,32% au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, le ratio de couverture des intérêts (ICR) s'établit à 1,05x. Sa dégradation s'explique par la baisse des revenus locatifs, ainsi que par le recul significatif des commissions de souscription depuis 2023. Parallèlement, le coût de l'endettement financier a augmenté de manière substantielle en raison de la hausse des taux d'intérêt et du refinancement réalisé fin d'année 2023.

Ce ratio ICR de 1,05x étant inférieur au ratio requis contractuellement (1,75x), le Groupe fait face à une rupture de covenant. La société est en négociation avancée avec ses partenaires bancaires pour obtenir un *waiver* sur l'exigence du ratio ICR. La Direction demeure confiante quant à l'obtention d'un accord dans les délais contractuels.

Conformément aux normes IFRS, la dette financière a été reclassée en court terme.

La Société affiche ainsi à date des ratios financiers suivants :

	31/12/2024	30/06/2025	Covenant
LTV	31%	33%	<50%
ICR	1,87x	1,05x	>1,75x
DFS	23%	23%	<30%
Valeur de patrimoine consolidée ²	223 M€	216 M€	>150 M€

4 – Actif net réévalué EPRA en léger recul sur le semestre

La Valeur Nette de Reconstitution EPRA (*Net Reinstatement Value/NRV*) s'élève à 102,9 € par action, en recul de 5 % par rapport au 31 décembre 2024. L'évolution s'explique notamment par le versement du dividende à hauteur de 1,5 € par action et le résultat net de -3,0 € par action au 1^{er} semestre 2025.

Conformément aux recommandations de l'EPRA (« Best Practices Recommandations »), les indicateurs d'ANR EPRA sont déterminés notamment à partir des capitaux propres consolidés en normes IFRS, de la valeur de marché de la dette et des instruments financiers.

² Incluant la valeur de titres de PAREF Gestion au 31 décembre 2024

EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution) - en K€	31/12/2024	30/06/2025	Evolution
Capitaux propres IFRS - Part du groupe	111 708	104 700	-6,3%
ANR dilué	111 708	104 700	-6,3%
<i>Inclut</i>			
Réévaluation des autres actifs non courants (valeur du fonds de commerce de PAREF Gestion)	36 203	36 203	0%
ANR dilué à la juste valeur	147 911	140 903	-4,7%
<i>Exclut</i>			
Juste valeur des instruments financiers	1312	1 372	4,6%
Actifs incorporels	n.a.	n.a.	
<i>Inclut</i>			
Droits de mutation	14 079	13 610	-3,3%
ANR	163 301	155 885	-4,5%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 425	1 515 514	
ANR par action (en €)	108,3	102,9	-5,0%

5 – Evénements post-clôture

Début juillet 2025, PAREF a conclu la signature d'un bail sur son actif parisien Tempo avec un distributeur innovant de produits frais, portant sur l'espace commercial situé au rez-de-chaussée. Ce bail, d'une durée de 10 ans dont 6 ans fermes, est d'ores et déjà entré en vigueur.

La conclusion d'un accord de composition administratif entre l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et PAREF Gestion a été annoncée le 9 juillet 2025. L'accord clôt une procédure de contrôle classique et porte sur certains éléments de processus internes liés à l'externalisation des fonctions d'asset management et de property management, à la communication aux investisseurs et sur le dispositif LCB-FT. Cet accord, qui ne constitue pas une sanction, prévoit une indemnité de 225 000 euros.

6 – Perspectives : pérenniser les revenus & ancrer la présence européenne du Groupe

Dans un contexte économique encore difficile, avec un marché immobilier qui peine à retrouver une dynamique de croissance, le Groupe PAREF maintient sa **stratégie sur l'ensemble des activités complémentaires** : investissement, développement, fund management, asset management et property management.

Le Groupe PAREF reste pleinement mobilisé pour sécuriser des revenus récurrents : relouer les surfaces vacantes, diversifier les canaux de distribution des fonds, développer de nouveaux produits, saisir de nouvelles opportunités d'investissement pour le compte de ses clients institutionnels en France et en Europe tout en ayant une gestion maîtrisée de ses ressources.

Avec un savoir-faire de plus de 30 ans, les équipes s'attachent à poursuivre **une gestion agile et proactive des activités** afin de soutenir la performance des actifs sous gestion et à bâtir un immobilier durable et performant au service de ses clients et actionnaires.

Agenda financier

23 octobre 2025 : Informations financières au 30 septembre 2025

A propos du Groupe PAREF

PAREF est un acteur européen de référence dans la gestion immobilière, actif depuis plus de 30 ans ayant pour objectif de devenir un des leaders de la place en gestion immobilière en s'appuyant sur un savoir-faire reconnu. Aujourd'hui, le Groupe opère en France, en Allemagne, en Italie et en Suisse et intervient sur toute la chaîne de valeur des métiers de l'investissement immobilier : investissement, gestion de fonds, gestion de projets de rénovation et de développement, gestion d'actifs, gestion locative. Cette couverture à 360° lui permet de proposer des services intégrés et sur-mesure aux investisseurs institutionnels et particuliers.

Engagé, le Groupe a pour ambition de contribuer à créer davantage de valeur et de croissance durable et a inscrit les enjeux RSE au cœur de sa stratégie.

Au 30 juin 2025, le Groupe PAREF gère plus de 3 milliards d'euros d'actifs.

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

Contacts Presse

Groupe PAREF

Samira Kadhi

+33(7) 60 00 59 52

samira.kadhi@paref.com

Agence Shan

Alexandre Daudin / Aliénor Kuentz

+33(6) 34 92 46 15 / +33(6) 28 81 30 83

paref@shan.fr

ANNEXES

Les chiffres figurant dans ces annexes ne sont pas audités

Résultats locatifs

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (K€)	S1 2024	S1 2025	Evolution
Revenus locatifs bruts	4 592	3 205	-30,2%
<i>Charges locatives refacturées</i>	2 214	2 190	-1,1%
<i>Charges locatives, taxes et assurances</i>	(2 865)	(2 759)	-3,7%
Charges non récupérables	(650)	(568)	-12,6%
Autres revenus	-	1	n.a.
Total revenus locatifs nets	3 942	2 638	-33,1%

Patrimoine sous gestion

En M€	31/12/2024	30/06/2025	Evolution
1. Gestion pour compte propre			
Actifs détenus en propre par PAREF	173	166	-3,7%
Participations détenues par PAREF ³	13	13	0,2%
Total patrimoine PAREF	186	180	-3,4%
2. Gestion pour compte de tiers			
Gestion de fonds	2 549	2 539	-0,4%
Gestion sous mandats	971	981	1,0%
Retraitements ⁴	(601)	(607)	1,0%
Total patrimoine géré pour compte de tiers	2 920	2 914	-0,2%
Retraitements ⁵	(13)	(13)	0,2%
3. PATRIMOINE TOTAL GERE	3 092	3 080	-0,4%

³ Les participations dans l'OPPCI Vivapierre, la société mise en équivalence

⁴ L'actif The Medelan inclus dans la Gestion de fonds et dans la Gestion de mandat

⁵ Incluant principalement les participations dans l'OPPCI Vivapierre intégrée dans la Gestion de fonds

Compte de résultat du 1^{er} semestre 2025

Compte de résultat consolidé détaillé (en K€)	S1 2024	S1 2025	Evolution
Revenus locatifs bruts	4 592	3 205	-30,2%
<i>Charges locatives refacturées</i>	2 214	2 190	-1,1%
<i>Charges locatives, taxes et assurances</i>	(2 865)	(2 759)	-3,7%
Charges locatives et taxes non récupérées	(650)	(568)	-12,6%
Autres revenus	-	1	n.a.
Revenus locatifs nets	3 942	2 638	-33,1%
Chiffres d'affaires sur commissions	9 643	9 429	-2,2%
- <i>de gestion</i>	7 959	8 175	2,7%
- <i>de souscription</i>	1 684	1 254	-25,6%
Revenus des commissions	9 643	9 429	-2,2%
Rémunérations d'intermédiaires	(2 640)	(2 497)	-5,4%
- <i>dont honoraires de partenaires</i>	(1 789)	(1 637)	-8,5%
- <i>dont rétro-commissions de souscription</i>	(851)	(860)	1,0%
Charges générales d'exploitation	(7 194)	(7 754)	7,8%
Amortissements et dépréciations	(352)	(829)	135,5%
Résultat opérationnel courant	3 399	987	-71,0%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(4 866)	(4 018)	-17,4%
Résultat de cession des immeubles de placement	11	100	852,4%
Résultat opérationnel	(1 457)	(2 930)	101,1%
Produits financiers	680	42	-93,8%
Charges financières	(2 326)	(1 970)	-15,3%
Cout de l'endettement financier net	(1 645)	(1 928)	17,2%
Autres produits financiers	104	27	-73,5%
Autres charges financières	(4)	-	n.a.
Variation de valeur des instruments dérivés	(279)	-	n.a.
Quote-part des sociétés mises en équivalence ⁶	(967)	453	n.a.
Résultat net avant impôts	(4 249)	(4 378)	-3,0%
Charges d'impôts	(389)	(239)	-38,6%
Résultat net consolidé	(4 638)	(4 617)	+0,5%
Résultat net consolidé part du Groupe	(4 638)	(4 617)	+0,5%
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 508 533	1 511 929	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	(3,07)	(3,05)	+0,7%
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 508 533	1 511 929	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	(3,07)	(3,05)	+0,7%

⁶ Incluant les participations dans les sociétés mises en équivalence dont principalement 27,24% de l'OPCI Vivapierre

Bilan

BILAN ACTIF (en K€)	31/12/2024	30/06/2025
Actifs non courants		
Immeubles de placement	168 810	166 400
Immobilisations incorporelles	618	550
Immobilisations corporelles	1 706	1 398
Immobilisations financières	357	376
Titres mis en équivalence	12 985	13 338
Actifs financiers	1 078	1 078
Total actifs non courants	185 555	183 140
Actifs courants		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	12 782	14 379
Autres créances et comptes de régularisation	1 975	1 899
Instruments dérivés	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 123	6 830
Total actifs courants	24 880	23 109
Actifs non courants détenus en vue de la vente	3 900	-
TOTAL DE L'ACTIF	214 334	206 249

BILAN PASSIF (en K€)	31/12/2024	30/06/2025
Capitaux propres		
Capital social	37 755	37 924
Primes liées au capital	42 193	39 751
Réserves de la juste valeur	88	90
Variation de valeur des instruments de couverture	(1 312)	(1 372)
Réserves consolidées	38 370	32 923
Résultat consolidé	(5 386)	(4 617)
Capitaux propres – part du Groupe	111 708	104 700
Total des capitaux propres	111 708	104 700
PASSIF		
Passifs non courants		
Dettes financières, part à long terme	77 258	732
Instruments dérivés	1 312	-
Impôts différés passifs, nets	41	41
Provisions	1 065	1 031
Total des passifs non courants	79 676	1 804
Passifs courants		
Dettes financières, part à court terme	351	76 729
Instruments dérivés	-	1 372
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 524	11 165
Dettes fiscales et sociales	7 806	6 642
Autres dettes et comptes de régularisation	4 270	3 839
Total des passifs courants	22 950	99 745
TOTAL DU PASSIF	214 334	206 249

Flux de trésorerie

FLUX DE TRESORERIE (en K€)	S1 2024	S1 2025
Flux d'exploitation		
Résultat net	(4 638)	(4 617)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	300	331
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements	4 866	4 018
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	279	-
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers	-	-
Charges d'impôts	389	239
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	(9)	(100)
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	967	(453)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt	2 155	(583)
Coût de l'endettement financier net	1 645	1 928
Impôts payés	71	(68)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et après impôt	3 872	1 277
Variations du BFR	(793)	(2 559)
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	3 079	(1 281)
Flux d'investissements		
Acquisition des immeubles de placement	(4 576)	(1 608)
Autres acquisitions d'immobilisations	(155)	(51)
Prix de cession des immeubles de placement	751	4 000
Acquisition d'immobilisations financières	20	(19)
Cession d'immobilisations financières	-	-
Variation des participations dans les sociétés mises en équivalence	-	-
Produits financiers reçus	-	-
Incidence des variations de périmètre	-	-
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	(3 961)	2 322
Flux de financement		
Variation de capital	-	-
Titres d'autocontrôle	(15)	15
Augmentation des emprunts bancaires	3 000	3 000
Variation des autres dettes financières	-	-
Remboursements de dettes locatives	(303)	(320)
Remboursements des emprunts	-	(3 000)
Variation des concours bancaires	724	21
Intérêts payés	(1 492)	(1 777)
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	(2 263)	(2 273)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(350)	(4 334)
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie	(1 231)	(3 293)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	7 558	10 123
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	6 327	6 830

Résultat Net Récurrent EPRA au 30 juin 2025

En K€	S1 2024	S1 2025	Evolution
RESULTAT NET CONSOLIDÉ PART DU GROUPE	(4 638)	(4 617)	0,5%
Ajustements			
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placements et des autres actifs	4 866	4 018	-17,4%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	(11)	(100)	852,4%
(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	279	0	n.a.
(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	1 493	187	-87,5%
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
RESULTAT NET RECURRENT EPRA	1 991	(512)	n.a.
Nombre moyen d'actions	1 508 533	1 511 929	
RESULTAT NET RECURRENT PAR ACTION EPRA	1,32 €	-0,34 €	n.a.

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) au 30 juin 2025

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) - en K€	31/12/2024	30/06/2025	Evolution
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	111 708	104 700	-6,3%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	111 708	104 700	-6,3%
<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 ⁷)	36 203	36 203	0,0%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	147 911	140 903	-4,7%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	1 312	1 372	4,6%
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	-
Actifs incorporels	(618)	(550)	-11,0%
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	-	-	-
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	-
Droits de mutation	14 079	13 610	-3,3%
ANR	162 683	155 334	-4,5%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 425	1 515 514	
ANR par action (en €)	107,8	102,5	-5,0%

⁷ La valorisation de fonds de commerce PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2024

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) au 30 juin 2025

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) - en K€	31/12/2024	30/06/2025	Evolution
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	111 708	104 700	-6,3%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	111 708	104 700	-6,3%
<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 ⁸)	36 203	36 203	0,0%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	147 911	140 903	-4,7%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	-	-	-
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	-
Actifs incorporels			
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	195	123	-36,7%
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	-
Droits de mutation			
ANR	148 105	141 026	-4,8%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 425	1 515 514	
ANR par action (en €)	98,2	93,1	-5,2%

⁸ La valorisation de fonds de commerce PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2024

Autres indicateurs EPRA

- LTV (Loan to Value) EPRA

En K€	Groupe	Intégration proportionnelle			Combiné
		QP des JVs	QP des sociétés en équivalence	mise en Intérêt minoritaire	
Inclut :					
Emprunts auprès des institutions financières	77 000	n.a.	9 272	n.a.	86 272
Billets de trésorerie	0	n.a.	0	n.a.	0
Hybrides (y compris obligations convertibles, actions de préférence, dettes, options, obligations perpétuelles)	0	n.a.	0	n.a.	0
Emprunts obligataires	0	n.a.	0	n.a.	0
Instruments dérivés de change (futures, swaps, options et forwards)	0	n.a.	0	n.a.	0
Besoin en fonds de roulement net ⁹	7 275	n.a.	188	n.a.	7 463
Immeubles occupés par le propriétaire (dettes)	0	n.a.	0	n.a.	
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)	0	n.a.	0	n.a.	
<i>Exclut :</i>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 830	n.a.	300	n.a.	7 130
Dette nette (A)	77 445	n.a.	9 160	n.a.	86 605
<i>Inclut :</i>					
Immeubles occupés par le propriétaire	0	n.a.	0	n.a.	0
Immeubles de placement à la juste valeur	166 400	n.a.	21 567	n.a.	187 967
Immeubles destinés à la vente	0	n.a.	0	n.a.	0
Immeubles en cours de développement	0	n.a.	0	n.a.	0
Immobilisations incorporelles ¹⁰	37 984	n.a.	0	n.a.	37 984
Créances nettes	0	n.a.	0	n.a.	0
Immobilisations financières	1 454	n.a.	0	n.a.	1 454
Valeur totale des actifs (B)	205 838	n.a.	21 567	n.a.	227 405
<i>Optionnel:</i>					
Droits de mutation immobiliers	12 272	n.a.	1 596	n.a.	13 868
Valeur totale des actifs (y compris RETT) (C)	12 272	n.a.	1 596	n.a.	13 868
LTV (A/B)	37,6%	n.a.	42,5%	n.a.	38,1%
LTV (INCL. RETT) (A/C) (OPTIONNEL)	35,5%	n.a.	39,5%	n.a.	35,9%

⁹ Ce poste correspond aux dettes courantes (intérêts courus, dépôts de garantie, fournisseurs, dettes fiscales et sociales, autres dettes) nettes des créances courantes (clients, autres créances et charges constatées d'avance)

¹⁰ Comprend la valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion, réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2024

- Taux de rendement EPRA

En %	31/12/2024	30/06/2025	Evolution
Taux de capitalisation net PAREF	5,36%	4,77%	-59 pts
Effet des droits et frais estimés	-0,36%	-0,32%	+4pts
Effet des variations de périmètre	-0,02%	-0,03%	-1 pts
Rendement Initial Net EPRA¹¹	4,98%	4,42%	-56 pts
Effet des aménagements de loyers	0,47%	1,09%	62 pts
Rendement Initial Net Topped-Up EPRA¹²	5,45%	5,51%	6 pts

- Taux de vacance EPRA¹³

En K€	31/12/2024	30/06/2025	Evolution
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant	3 245	3 191	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille	12 746	12 479	
Taux de vacance EPRA	25,5%	25,6%	+10 pts

- Investissement immobiliers réalisés

en K€	S1 2024	S1 2025
Acquisition		
Développement ¹⁴	3 995	411
CAPEX de maintenance	222	620
<i>avec création de surface sans création de surfaces avantages commerciaux</i>	222	620
Autres dépenses		
Intérêts capitalisés		
Total CAPEX	4 217	1 031
Différence entre CAPEX comptabilisés et décaissés	1 029	358
Total CAPEX décaissés	5 246	1 389

¹¹ 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

¹² 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

¹³ Hors les participations dans l'OPPCI Vivapierre

¹⁴ Comprend les investissements relatifs au projet restructuration de l'actif Tempo situé à Paris

- **Ratios de coûts EPRA**

Les ratios ci-dessous sont calculés sur le périmètre des actifs détenus en propre¹⁵ par PAREF (incluant les mises en équivalence).

En K€	S1 2024	S1 2025	Evolution
Inclut :			
(i) Frais généraux	(1 326)	(914)	-31,1%
(ii) Charges sur immeubles			
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	(2 865)	(2 759)	-3,7%
(iv) Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés mises en équivalence	(96)	(32)	-66,9%
Exclut :			
(v) Charges du foncier	1 621	1 166	-28,1%
(vi) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	994	1 025	3,0%
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	(1 671)	(1 514)	-9,4%
(vii) - charges de vacance (charges locatives non récupérées)	524	537	2,3%
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	(1 147)	(978)	-14,7%
(viii) Revenus locatifs moins charges du foncier	5 586	4 230	-24,3%
(ix) - charges locatives refacturées comprises dans les loyers	(994)	(1 025)	3,0%
(x) + quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	692	883	27,6%
Revenus locatifs (C)	5 283	4 088	-22,6%
Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)	31,63%	37,05%	+541 pts
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	21,71%	23,92%	+21 pts

Glossaire

DFS (Dette Financière Sécurisée) : la dette financière sécurisée divisée par la valeur consolidée du patrimoine (incluant la valeur des titres de PAREF Gestion et les participations financières dans les fonds gérés par le Groupe)

ICR (Interest Coverage Ratio) : le résultat opérationnel courant divisé par les frais financiers consolidés hors frais de mise en place de financements

Ratio d'endettement (LTV pour Loan to Value) : la dette nette consolidée tirée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits, incluant la valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion et les participations financières dans les fonds gérés par le Groupe

Taux d'occupation financier (TOF) : la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

WALB (Weighted Average Lease Break) : Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation

¹⁵ Excluant les participations dans OPPCI Vivapierre

