

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

26 février 2026



RÉSULTATS ANNUELS 2025

PAREF renforce ses fondamentaux et engage son recentrage stratégique

Activité immobilière pour compte propre : un portefeuille en transition dans un marché exigeant

- **174 M€** d'actifs détenus en propre, en retrait de 6,4% par rapport au 31 décembre 2024
- Taux d'occupation financier en progression à **76,4%**

Activité de gestion pour compte de tiers : résilience des encours impactés par un marché sous contrainte

- Actifs sous gestion pour compte de tiers : **2,9 Mds€**, stable sur l'exercice
- Commissions de gestion : **17 M€**, en baisse de 7,2%
- Collecte brute : **29 M€** en recul de 16,0%, impactée par un marché polarisé avec des flux entrants très concentrés sur certaines SCPI

Développements opérationnels et stratégiques : un portefeuille ajusté et optimisé

- **Cession d'un entrepôt** à Aubergenville (78) à un prix aligné avec les évaluations indépendantes, conformément au programme de cession des actifs non stratégiques.
- **Signature d'un bail de 10 ans** - dont 6 ans fermes, sur Tempo avec Mon Marché, spécialiste dans la vente de produits frais.
- **Pilotage rigoureux des portefeuilles SCPI par PAREF Gestion :**
 - Poursuite de la rotation des portefeuilles avec notamment 48 M€ de cessions
 - Performances solides de la gamme de SCPI
- 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.
- Poursuite de la stratégie ESG « **Create More** », pilotage et reporting renforcés et récompensés.

Dividende 2025

- Conformément à l'avenant au contrat de financement signé en octobre 2025 dans le cadre d'un waiver du covenant ICR, suspension temporaire du dividende pour l'exercice 2025. Compte tenu des résultats statutaires de PAREF en 2025, pas d'obligation de verser un dividende au titre de l'exercice 2025 dans le cadre du régime SIIC.

Perspectives 2026 : poursuite du recentrage stratégique

- Recentrage sur les activités du Groupe, autour de ses métiers historiques : Asset Management, Fund Management et Investissement.
- Définition d'une trajectoire autour de quatre piliers complémentaires (détaillés en partie 7) pour le rétablissement progressif des équilibres financiers et opérationnels. Concentration des efforts avec comme priorité l'amélioration durable du ratio ICR et la protection des cash-flows.

“

2025 marque une étape structurante pour PAREF. Dans un marché en transition, nous avons recentré nos activités sur nos métiers à valeur ajoutée et renforcé notre discipline financière. Cette transformation pose les bases d'un Groupe plus lisible, davantage orienté vers les revenus récurrents.

En 2026, nous abordons une nouvelle phase : améliorer nos équilibres financiers, accélérer le développement sélectif de notre plateforme européenne et créer les conditions d'une génération de valeur pérenne pour l'ensemble de nos actionnaires.



Antoine Castro

Président & Directeur Général de PAREF

“

En 2025, le marché immobilier a confirmé l'importance d'une gestion sélective et durable. Le Groupe PAREF a continué à faire preuve de discipline : arbitrages maîtrisés, maintien des performances de nos véhicules, sécurisation de nouveaux locataires et avancées majeures sur nos projets de développement en Europe.

En 2026, nous restons pleinement engagés pour le déploiement de stratégies d'investissement élargies au sein de nos fonds, et pour nos mandats. Le renforcement sur le secteur de la santé viendra notamment appuyer cette dynamique. Nous poursuivrons nos efforts pour soutenir la résilience de nos portefeuilles tout en mettant en œuvre nos engagements ESG, afin d'accompagner les évolutions structurelles du secteur et les attentes de nos clients.



Anne Schwartz

Directrice Générale Déléguée de PAREF et Directrice Générale de PAREF Gestion

Le Conseil d'Administration, réuni le 26 février 2026, a arrêté les comptes consolidés au 31 décembre 2025. Les procédures d'audit par les commissaires aux comptes sont en cours.

1 – Une activité opérationnelle résiliente

1.1 Patrimoine sous gestion

Les **actifs sous gestion** du Groupe représentent près de 3,1 Mds€ au 31 décembre 2025, stables par rapport au 31 décembre 2024.

En M€	31/12/2024	31/12/2025	Evolution en %
1. Gestion pour compte propre			
Actifs détenus en propre par PAREF	173	161	-7,0 %
Participations détenues par PAREF ¹	13	13	0,4 %
Total patrimoine PAREF	186	174	-6,4 %
2. Gestion pour compte de tiers			
Gestion de fonds	2 549	2 476	-2,9 %
Gestion sous mandats	971	1 074	10,5 %
Retraitements ²	-601	-607	1,1 %
Total patrimoine géré pour compte de tiers	2 920	2 942	0,8 %
Retraitements ³	-13	-13	0,4 %
3. PATRIMOINE TOTAL GERE	3 092	3 103	0,3 %

1.2 Activité immobilière pour compte propre : ajustements de valeur et transition opérationnelle

Au 31 décembre 2025, PAREF détient :

- 6 actifs en propre, principalement des actifs de bureaux du Grand Paris ;
- des participations minoritaires dans des SCPI/OPPCI.

Valeur du patrimoine immobilier en recul

La valeur du patrimoine de PAREF s'établit à 174 M€ au 31 décembre 2025, en recul de 6,5%, à périmètre constant, par rapport à fin 2024. Il se compose de 161 M€⁴ (-7% à périmètre constant) pour les 6 actifs immobiliers représentant une surface locative de 63 748 m², et de 13 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le groupe.

L'évolution du patrimoine immobilier s'explique principalement par :

- des frais et travaux d'amélioration réalisés pour 1,5 M€, notamment sur les étages dans la Tour Franklin ;
- une linéarisation des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement pour environ 0,7 M€ ;
- un ajustement des valeurs en portefeuille pour -10,3 M€, principalement lié à la hausse des taux de capitalisation du marché pour les actifs de bureaux et à certaines révisions à la baisse des loyers potentiels ; et
- une cession d'un actif à Aubergenville pour -3,9 M€, conformément à la stratégie d'arbitrage.

¹ Les participations dans l'OPPCI Vivapierre, la société mise en équivalence

² L'actif The Medelan inclus dans la Gestion de fonds et dans la Gestion de mandat

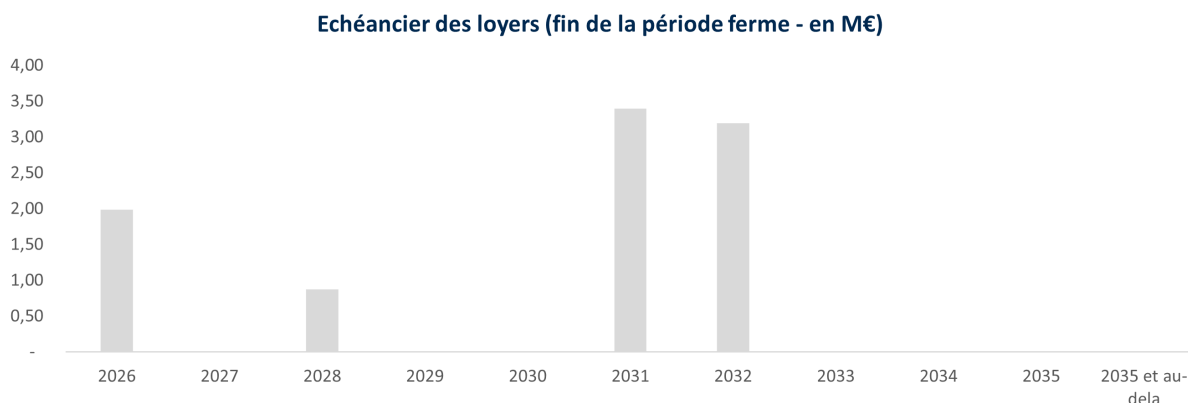
³ Incluant principalement les participations dans l'OPPCI Vivapierre intégrée dans la Gestion de fonds

⁴ Hors participation minoritaires dans SCPI/OPPCI

Portefeuille détenu par PAREF en transition

- Le taux d'occupation financier (TOF) du portefeuille s'affiche à 76,4 %, en hausse par rapport à 74,4% au 31 décembre 2024, porté par la signature d'un bail sur l'actif parisien Tempo, portant sur l'espace commercial de 560 m².
- La maturité moyenne pondérée des baux (WALB) s'élève à 4,23 ans, contre 4,85 ans fin 2024.

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



Des revenus locatifs nets en retrait

Les revenus locatifs nets des actifs de PAREF s'établissent à 6,3 M€ au 31 décembre 2025, en retrait de -19% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution est notamment due à la vacance stratégique sur Croissy-Beaubourg, à la rotation des locataires et la franchise de loyers accordée dans le cadre de l'extension de bail sur la Tour Franklin à La Défense. Les loyers à périmètre constant sont en baisse de 10,9%. Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre s'établit à 5,9% contre 5,5% fin 2024.

Début juillet 2025, PAREF a conclu la signature d'un bail sur son actif parisien Tempo avec Mon Marché, spécialiste dans la vente 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.

1.3 Activité de gestion pour compte de tiers : un développement stratégique dans un marché contrasté

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

Gestion de fonds : une plateforme européenne résiliente dans un marché en transition

Type	Actifs sous gestion (M€) 31/12/2024	Actifs sous gestion (M€) 31/12/2025	Evolution en %
SCPI	1 845	1 767	-4,2 %
OPPCI	80	77	-2,9 %
Autres FIA	624	631	1,0 %
Total	2 549	2 476	-2,9 %

En 2025, le marché des SCPI est resté polarisé, entre d'une part un petit nombre de véhicules captant l'essentiel de la collecte, et de l'autre les acteurs affichant des enjeux en matière de revalorisation et de liquidité. Le marché a également observé l'arrivée de nombreux véhicules d'investissement - avec une tendance marquée pour les stratégies dites "diversifiées".

Dans ce contexte, PAREF Gestion est structuré pour saisir le retour au développement de son activité de gestionnaire de fonds, fruit d'un travail de transformation initié par la direction et l'ensemble des équipes. Portée par la dynamique historique de l'offre de PAREF Gestion, la gamme de SCPI apporte aujourd'hui aux investisseurs des propositions d'investissement immobilier diversifiées, attractives et durables, en adéquation avec le nouveau paradigme immobilier.

En 2025, les SCPI gérées par PAREF Gestion affichent des performances majoritairement stables, soutenues par une gestion active combinant arbitrages, acquisitions ciblées et maîtrise des équilibres financiers.

Le Groupe a poursuivi la **gestion dynamique des portefeuilles** en procédant à des arbitrages pour 48 M€ sur l'exercice 2025, dont notamment :

- 20,3 M€ pour Novapierre Résidentiel
- 12,7 M€ pour PAREF Prima
- 7,8 M€ pour Novapierre 1
- 6,9 M€ pour PAREF Hexa

Les souscriptions brutes collectées sur les fonds SCPI au cours de l'exercice 2025 s'affichent à 29 M€, en retrait de 16% par rapport à l'exercice précédent. Ce recul s'inscrit dans une tendance générale, marquée par une concentration accrue des flux de collecte et une prudence des investisseurs face aux évolutions du marché.

Gestion sous mandat : consolidation de l'activité et nouveaux mandats institutionnels

L'année 2025 a été marquée par la **mise en œuvre du mandat confié par Parkway Life REIT**, signé fin 2024 pour une durée de cinq ans et portant sur un portefeuille de 11 maisons de retraite valorisé à plus de 110 M€. Cette première année a permis d'assurer une **prise en main opérationnelle efficiente** du portefeuille.

En Allemagne, le Groupe PAREF 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.

Fin 2025, le Groupe s'est vu confier la **gestion d'un immeuble situé à Berlin Friedrichshain**, destiné à faire l'objet d'un repositionnement complet. Le plan d'action prévoit la reprise opérationnelle du site, la commercialisation des surfaces vacantes ainsi que la mise en œuvre d'un programme structurant de travaux.

Ces partenariats illustrent la capacité du Groupe à accompagner des investisseurs institutionnels internationaux dans leurs stratégies d'expansion en Europe et posent les bases d'**une relation durable**.

Des commissions de gestion et des commissions de souscription impactées

Les commissions de gestion (intégrant les commissions d'arbitrage) s'élèvent à 16,8 M€, en baisse de 7% par rapport à l'exercice 2024. Ce retrait s'explique notamment par des commissions d'investissement ponctuellement enregistrées en 2024, tandis que les commissions récurrentes restent positives (+1%).

Les commissions de souscription brutes s'élèvent à 2,8 M€, en recul de 16% par rapport à l'exercice 2024, dans un marché des SCPI marqué par une polarisation de la collecte.

2 – Un résultat opérationnel courant fortement impacté

Le **résultat opérationnel courant** est de 1,9 M€ sur l'exercice, en retrait de 57% par rapport à 2024. Ceci s'explique notamment par :

- des revenus locatifs nets à 6,3 M€, en recul de 19% en raison de la vacance sur 2 actifs ;
- des revenus des commissions à 19,7 M€, en baisse de 9% par rapport à 2024, sous l'effet de la baisse des commissions de gestion et d'une collecte 2025 qui reste concentrée sur un nombre limité de SCPI ;
- des rémunérations d'intermédiaires à 5,8 M€, en baisse de 7%, partiellement corrélées au volume de la collecte ;
- des charges générales d'exploitation à 16,4 M€, en baisse de 4% par rapport à l'exercice précédent, notamment contribué par l'effort sur les frais de personnels.

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 -10,3 M€ au 31 décembre 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 3,9 M€, contre 3,6 M€ en 2024, dû notamment aux 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 0,6 M€ contre -0,6 M€ en 2024, lié à une évolution plus favorable de la valeur des actifs détenus au sein de l'OPPCI Vivapierre.

3 – La gestion des ressources financières

Le Groupe PAREF fait état d'une gestion rigoureuse de ses besoins et engagements à court terme.

- Le **montant nominal de la dette** financière brute tirée du groupe PAREF ressort à 78 M€, contre 77 M€ au 31 décembre 2024, dont **73% couverte** par des instruments dérivés de couverture ;
- Le **ratio d'endettement** (LTV) ressort à 35%, contre 31% au 31 décembre 2024 ;
- Le **coût moyen de la dette** tirée s'élève à 4,66% au 31 décembre 2025, contre 4,32% au 31 décembre 2024 ;
- La **maturité moyenne résiduelle** de la dette s'établit à 2,5 ans au 31 décembre 2025, contre 3,5 ans fin 2024 ;
- La **liquidité du Groupe PAREF** s'élève à 12,6 M€ : une trésorerie disponible de 8,1 M€, et une ligne de crédit disponible de 4,5 M€.

Comme annoncé le 29 septembre 2025, le Groupe PAREF a obtenu un accord de dérogation (« waiver ») de l'ensemble de ses partenaires bancaires, portant sur la suspension temporaire de son covenant lié au ratio ICR (« covenant holiday ») pour les tests au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2025.

Ce waiver avait été sollicité au regard de la baisse transitoire à 1,05x du ratio ICR notamment liée au recul des revenus locatifs du groupe, conjuguée à la diminution des commissions de souscription sur les fonds SCPI. L'accord prévoit une réinitialisation du covenant (« covenant reset »), fixant les nouveaux seuils à 1,20x au 30 juin 2026 et 1,50x à partir du 31 décembre 2026.

Dans ce cadre, PAREF s'est engagé à suspendre la distribution de dividendes jusqu'au rétablissement du ratio ICR, hors obligation de distributions requises dans le cadre du régime SIIC, conformément aux dispositions applicables de l'article 208 C du Code général des impôts. Une sûreté additionnelle a par ailleurs été mise en place, via l'hypothèque des actifs de Dax et Saint Paul Les Dax ainsi qu'une annulation partielle de la ligne de crédit pour 7,5 M€ sur 13 M€ non tirés.

Enfin, l'ensemble des autres ratios financiers respecte les covenants au 31 décembre 2025 :

Type	31/12/2024	31/12/2025	Covenant
LTV	31 %	35 %	<50%
DFS	23 %	29 %	<40%
Valeur de patrimoine consolidée	223 M€	200 M€	>100 M€

4 – Actif net réévalué EPRA en recul sur l'exercice

La Valeur Nette de Reconstitution EPRA (*Net Reinstatement Value/NRV*) s'élève à 91,4 € par action, en recul de 15,6 % par rapport au 31 décembre 2024.

L'évolution s'explique principalement par :

- un résultat net consolidé négatif de -7,8€ par action (incluant la variation de juste valeur des immeubles de placement à périmètre constant de -7,3€ par action) ;
- la distribution de dividendes en 2025 de -1,5€ par action ;
- la baisse sur la valorisation des autres actifs non courants, soit -6,5€ par action ;
- la variation de juste valeur des instruments financiers pour -0,4€ par action ; et
- l'évolution des droits de mutation pour -0,3€ par action.

Conformément aux recommandations de l'EPRA (« Best Practices Recommendations »), 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.

EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution) - en K€	31/12/2024	31/12/2025	Evolution en %
Capitaux propres IFRS - Part du groupe	111 708	98 151	-12,1 %
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride			
ANR dilué	111 708	98 151	-12,1 %
<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) ⁵	36 203	26 337	-27,3 %
Réévaluation des contrats de crédit-bail			
Réévaluation des stocks			
ANR dilué à la juste valeur	147 911	124 488	-15,8 %
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement			
Juste valeur des instruments financiers	1 312	817	-37,7 %
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés			
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	n.a.	n.a.	
Actifs incorporels	n.a.	n.a.	
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	n.a.	n.a.	
Réévaluation des actifs incorporels			
Droits de mutation	14 079	13 201	-6,2 %
ANR	163 302	138 507	-15,2 %
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 425	1 515 303	
ANR par action (en €)	108,3 €	91,4 €	-15,6 %

⁵ Incluant la valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion, qui a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2025.

5 – Poursuite de la stratégie ESG « Create more »

En 2025, PAREF poursuit le déploiement de sa stratégie ESG et confirme des avancées en matière de performance environnementale, de transparence et de gestion responsable.

- Certification & labellisation pour un portefeuille plus responsable

PAREF poursuit ses démarches en matière de performance environnementale et de gestion responsable de ses actifs. Sur l'actif **The Go**, situé à Levallois-Perret et déjà certifié BREEAM (catégorie : bâtiment rénové) lors de son développement, l'immeuble obtient désormais la **certification BREEAM in Use – Very Good**, reflétant les efforts continus menés sur le bâtiment.

Par ailleurs, la SCPI **PAREF Hexa** a finalisé son premier cycle de labellisation ISR (2022–2025), ayant atteint les objectifs qui avaient été définis. **Le renouvellement du label** ouvre une nouvelle phase, axée sur un renforcement progressif des engagements ESG et une trajectoire d'amélioration continue.

- Des récompenses confirmant la stratégie ESG

En 2025, PAREF est pour la **2^e année consécutive** distingué par l'EPRA, du **EPRA sBPR Silver Award**, qui souligne l'alignement du Groupe avec les standards internationaux en matière de reporting extra-financier ainsi que son engagement continu en faveur de la responsabilité sociale, environnementale et de gouvernance.

6 – Événement post clôture

Le 5 février 2026, le Groupe a annoncé la cession de SOLIA PAREF, sa filiale dédiée au Property Management pour compte de tiers au Groupe RYZE (anciennement YARD REAAS). PAREF se focalise ainsi sur son cœur de métier : l'Asset Management, le Fund Management et l'Investissement. Tout en garantissant la continuité dans la qualité de service sur le patrimoine géré, cette opération permettra de déployer les ressources financières et opérationnelles du groupe vers ses activités les plus créatrices de valeur, confortant ainsi à long terme sa performance et sa rentabilité.

7 – Perspectives et priorités 2026 : stabilisation, discipline et relance sélective

Dans un environnement immobilier toujours exigeant et sélectif, PAREF privilégiera une approche prudente et ciblée du développement, en concentrant ses ressources sur ses métiers cœur : l'Asset management, le Fund management et l'Investissement. La cession de SOLIA, intervenue début 2026, s'inscrit pleinement dans cette logique de simplification du modèle et de recentrage sur les activités à plus forte valeur ajoutée. Dans le même temps, le Groupe PAREF concentrera prioritairement ses efforts sur le rétablissement progressif de ses équilibres financiers et opérationnels, conformément aux engagements pris auprès de ses partenaires bancaires. L'amélioration durable du ratio ICR et la protection du cash-flow constituent les priorités immédiates du Groupe.



Cette trajectoire s'articule autour de quatre piliers complémentaires :

1. Activité foncière (REIT)

Réduction progressive de la vacance pour sécuriser des revenus locatifs, et poursuite d'arbitrages ciblés afin de réduire l'endettement et renforcer la flexibilité financière.

2. Gestion de fonds

Relance progressive de la collecte et renforcement du positionnement produits et des initiatives de distribution, afin de consolider une base de commissions plus robuste et plus diversifiée.

3. Investment Management institutionnel

Développement sélectif de nouveaux mandats et véhicules dédiés, privilégiant des commissions récurrentes pour une meilleure visibilité des cashflows , sans mobilisation significative du bilan.

4. Discipline financière et efficacité opérationnelle

Poursuite d'une gestion stricte des coûts et recherche d'optimisation opérationnelle, afin de restaurer durablement la marge de manœuvre financière et de construire / d'accompagner le développement sur des fondations solides.

Le Groupe poursuivra également la transformation de ses actifs et de ses fonds, dans le cadre de sa stratégie ESG « Create More » tout en maintenant une exigence élevée de performance et de transparence.

Fort de sa présence européenne et de son expertise opérationnelle, PAREF aborde 2026 avec discipline et sélectivité, dans l'objectif de transformer progressivement la phase actuelle de stabilisation en une trajectoire de croissance plus lisible, plus résiliente et créatrice de valeur.

Agenda financier

21 avril 2026 : Informations financières au 31 mars 2026

28 mai 2026 : Assemblée Générale Mixte

A propos du groupe PAREF

PAREF est un groupe européen, au service de la performance immobilière durable. Acteur de référence dans l'investissement et la gestion immobilière, le groupe gère au 31 décembre 2025 plus de 3 milliards d'euros d'actifs sous gestion, dont les deux tiers situés hors de France.

Depuis plus de 30 ans, PAREF s'appuie sur le savoir-faire de ses équipes pour accompagner actionnaires, investisseurs, locataires et utilisateurs.

Fort de sa présence en France, en Allemagne, en Italie et en Suisse, PAREF déploie une approche qui conjugue objectifs de rentabilité, durabilité et satisfaction client. Le Groupe accompagne aussi bien les investisseurs institutionnels que les particuliers, contribuant ainsi à la transformation du secteur immobilier.

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 (in k€)	31/12/2024	31/12/2025	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	8 455	7 132	-15,6 %
Charges locatives refacturées	2 989	3 120	4,4 %
Charges locatives, taxes et assurances	(3 625)	(3 957)	9,1 %
Charges non récupérables	(636)	(837)	31,6 %
Autres revenus	1	1	182,2 %
Total revenus locatifs nets	7 819	6 296	-19,5 %

Résultat Net Récurrent EPRA au 31 décembre 2025

En K€	31/12/2024	31/12/2025	Evolution en %
RESULTAT NET CONSOLIDE PART DU GROUPE	(5 386)	(11 862)	n.a.
Ajustements			
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placements et des autres actifs	5 380	10 288	91,2 %
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	(11)	(91)	n.a.
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers	—	—	
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	—	—	
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition/Ecart d'acquisition négatif	—	—	
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	279	—	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	1 720	717	-58,3 %
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	—	0	
RESULTAT NET RECURRENT EPRA	1 982	(948)	n.a.
Nombre moyen d'actions	1 508 510	1 513 519	
RESULTAT NET RECURRENT PAR ACTION EPRA	1,31 €	-0,63 €	n.a.

Compte de résultat de l'exercice 2025

Compte de résultat consolidé détaillé (en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	8 455	7 132	-15,6 %
Charges locatives refacturées	2 989	3 120	4,4 %
Charges locatives, taxes et assurances	(3 625)	(3 957)	9,1 %
Autres revenus	1	1	182,2 %
Revenus locatifs nets	7 819	6 296	-19,5 %
Revenus d'affaires sur commissions	21 528	19 682	-8,6 %
-dont commissions de gestion	18 108	16 804	-7,2 %
-dont commissions de souscription	3 420	2 878	-15,8 %
Revenus sur commissions	21 528	19 682	-8,6 %
Rémunération d'intermédiaires	(6 240)	(5 662)	-9,3 %
- dont honoraires de partenaires	(4 178)	(3 651)	-12,6 %
- dont honoraires de souscriptions	(2 061)	(2 010)	-2,5 %
Charges générales d'exploitation	(17 091)	(16 579)	-3,0 %
Amortissements et dépréciations	(1 609)	(1 842)	14,5 %
Résultat opérationnel courant	4 407	1 896	-57,0 %
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(5 380)	(10 288)	91,2 %
Résultat de cession des immeubles de placement	11	91	770,1 %
Résultat opérationnel	(962)	(8 301)	n.a.
Produits financiers	934	77	-91,7 %
Charges financières	(4 498)	(4 013)	-10,8 %
Coût de l'endettement financier net	(3 563)	(3 936)	10,5 %
Autres produits financiers	237	43	-81,7 %
Autres charges financières	(4)	—	n.a.
Variation de valeur des instruments dérivés	(279)	—	n.a.
Quote-part des sociétés mises en équivalence ⁶	(568)	621	n.a.
Résultat net avant impôts	(5 139)	(11 573)	n.a.
Charges d'impôts	(247)	(290)	17,3 %
Résultat net consolidé	(5 386)	(11 862)	n.a.
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	—	—	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe	(5 386)	(11 862)	n.a.
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 508 510	1 513 519	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	-3,57	-7,84	119,5 %
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 508 510	1 513 519	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	-3,57	-7,84	119,5 %

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

Bilan Actif

BILAN ACTIF (en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2025
Actifs non courants		
Immeubles de placement	168 810	160 670
Immobilisations incorporelles	618	292
Immobilisations corporelles	1 706	1 112
Immobilisations financières	357	372
Titres mis en équivalence	12 985	13 474
Actifs financiers	1 078	982
Instruments dérivés	—	—
Impôts différés actif	—	—
Total actifs non courants	185 555	176 904
Actifs courants		
Stocks	—	—
Clients et autres débiteurs	12 782	11 914
Autres créances et comptes de régularisation	1 975	1 446
Instruments dérivés	—	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 123	8 066
Total actifs courants	24 880	21 426
Actifs non courants détenus en vue de la vente	3 900	462
TOTAL DE L'ACTIF	214 334	198 792

Bilan Passif

BILAN PASSIF (en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2025
Capitaux propres		
Capital social	37 755	37 924
Primes liées au capital	42 193	40 024
Réserves de la juste valeur	88	(5)
Variation de valeur des instruments de couverture	(1 312)	(817)
Réserves consolidées	38 370	32 888
Résultat consolidé	(5 386)	(11 862)
Capitaux propres – part du Groupe	111 708	98 151
Intérêts minoritaires	—	—
Total des capitaux propres	111 708	98 151
PASSIF		
Passifs non courants		
Dettes financières, part à long terme	77 258	77 757
Instruments dérivés	1 312	817
Impôts différés passifs	41	17
Provisions	1 065	519
Total des passifs non courants	79 676	79 109
Passifs courants		
Dettes financières, part à court terme	351	403
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 524	10 108
Dettes fiscales et sociales	7 806	6 316
Autres dettes et comptes de régularisation	4 270	4 148
Total des passifs courants	22 950	20 974
Passifs non courants détenus en vue de la vente	—	557
TOTAL DU PASSIF	214 334	198 792

Flux de trésorerie

FLUX DE TRESORERIE (en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2025
Flux d'exploitation		
Résultat net	(5 386)	(11 862)
Dotations aux amortissements et provisions	1 607	588
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placement	5 380	10 288
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	279	—
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers	—	—
Charges d'impôt	247	290
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	(178)	(91)
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	568	(621)
Marge brute d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt	2 518	(1 409)
Coût de l'endettement financier net	3 563	3 936
Impôts payés	(90)	(182)
Marge brute d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et après impôt	5 991	2 345
Variations du BFR	1 765	(634)
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	7 756	1 711
Flux d'investissements		
Acquisition des immeubles de placement	(6 641)	(2 148)
Autres acquisitions d'immobilisations	(262)	—
Prix de cession des immeubles de placement	751	4 000
Augmentation des prêts et créances financières	4	(15)
Cession d'immobilisations financières	169	—
Variation des participations dans les sociétés mises en équivalence	—	—
Produits financiers reçus	—	—
Incidence des variations de périmètre	—	(19)
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	(5 980)	1 818
Flux de financement		
Variation de capital	—	273
Titres d'autocontrôle	4	11
Augmentation des emprunts bancaires	7 000	4 000
Variation des autres dettes financières	—	—
Remboursement des dettes locatives	(618)	(764)
Remboursements des emprunts	—	(3 000)
Variation des concours bancaires	(19)	58
Intérêts payés	(3 274)	(3 596)
Frais d'émission d'emprunt	(40)	(297)
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	(2 263)	(2 273)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	790	(5 586)
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie	2 565	(2 057)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	7 558	10 123
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	10 123	8 066

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) au 31 décembre 2025

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) - en K€	31/12/2024	31/12/2025	Evolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	111 708	98 151	-12,1 %
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride			
ANR dilué	111 708	98 151	-12,1 %
<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	26 337	-27,3 %
Réévaluation des contrats de crédit-bail			
Réévaluation des stocks			
ANR dilué à la juste valeur	147 911	124 488	-15,8 %
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement			
Juste valeur des instruments financiers	1312	817	-37,7 %
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés			
Ecart d'acquisition inscrit au bilan			
Actifs incorporels	-618	-292	-52,7 %
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes			
Réévaluation des actifs incorporels			
Droits de mutation	14 079	13 201	-6,2 %
ANR	162 684	138 214	-15,0 %
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 425	1 515 303	
ANR par action (en €)	107,9 €	91,2 €	-15,4 %

⁷ La valorisation de fonds de commerce PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2025

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) au 31 décembre 2025

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) - en K€	31/12/2024	31/12/2025	Evolution en %
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride			
ANR dilué	111 708	98 151	-12,1 %
<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	26 337	-27,3 %
Réévaluation des contrats de crédit-bail			
Réévaluation des stocks			
ANR dilué à la juste valeur	147 911	124 488	-15,8 %
<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	89	-54,0 %
Réévaluation des actifs incorporels			
Droits de mutation			
ANR	148 105	124 578	-16,0 %
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 425	1 515 303	
ANR par action (en €)	98,2 €	82,2 €	-16,0 %

⁸ La valorisation de fonds de commerce PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2025

Autres indicateurs EPRA

- **Taux de vacance EPRA⁹**

En K€	31/12/2024	31/12/2025	Evolution en pts
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant	3 245	2 916	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille	12 746	12 369	
Taux de vacance EPRA	25,5 %	23,6 %	-1,89 pts

- **Taux de rendement EPRA**

En %	31/12/2024	31/12/2025	Evolution en pts
Taux de capitalisation net PAREF	5,36 %	5,29 %	-0,07 pts
Effet des droits et frais estimés	-0,36 %	-0,36 %	+0,00 pts
Effet des variations de périmètre	-0,02 %	-0,03 %	-0,01 pts
Rendement Initial Net EPRA¹⁰	4,98 %	4,90 %	-0,08 pts
Effet des aménagements de loyers	0,47 %	1,18 %	+0,71 pts
Rendement Initial Net Topped-Up EPRA¹¹	5,45 %	6,08 %	+0,63 pts

- **Investissements immobiliers réalisés**

en K€	31/12/2024	31/12/2025
Acquisition		
Développement ¹²	6 965	488
CAPEX de maintenance	3 241	997
avec création de surface		
sans création de surfaces	3 241	997
avantages commerciaux		
Autres dépenses		
Intérêts capitalisés		
Total CAPEX	10 206	1 485
Différence entre CAPEX comptabilisés et décaissés	-3 319	1 197
Total CAPEX décaissés	6 887	2 682

⁹ Hors participations dans l'OPPCI Vivapierre

¹⁰ 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

¹¹ 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

¹² Comprend les investissements relatifs au projet restructuration de l'actif Tempo situé à Paris

• LTV (Loan to Value) EPRA

En milliers d'euros	Intégration proportionnelle				Combiné
	Groupe	Quote-part des JVs	Quote-part des sociétés en mise en équivalence	Intérêt minoritaires	
<i>Inclut :</i>					
Emprunts auprès des institutions financières	77 757	n.a.	8 844	n.a.	86 601
Billets de trésorerie		n.a.	0	n.a.	
Hybrides (y compris obligations convertibles, actions de préférence, dettes, options, obligations perpétuelles)		n.a.	0	n.a.	
Emprunts obligataires		n.a.	0	n.a.	
Instruments dérivés de change (futures, swaps, options et forwards)		n.a.	0	n.a.	
Dette courante nette ¹³	7 231	n.a.	363	n.a.	7 593
Immeubles occupés par le propriétaire (dettes)		n.a.	0	n.a.	
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)		n.a.	0	n.a.	
<i>Exclut :</i>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 066	n.a.	360	n.a.	8 426
Dettes nettes (A)	76 922	n.a.	8 847	n.a.	85 768
<i>Inclut :</i>					
Immeubles occupés par le propriétaire		n.a.	0	n.a.	
Immeubles de placement à la juste valeur	160 670	n.a.	21 063	n.a.	181 733
Immeubles destinés à la vente		n.a.	0	n.a.	
Immeubles en cours de développement		n.a.	0	n.a.	
Immobilisations incorporelles ¹⁴	27 609	n.a.	0	n.a.	27 609
Créances nettes		n.a.	0	n.a.	
Immobilisations financières	1 355	n.a.	0	n.a.	1 355
Valeur totale des actifs (B)	189 634	n.a.	21 063	n.a.	210 698
<i>Optionnel:</i>					
Droits de mutation immobiliers	11 860	n.a.	1 559	n.a.	13 419
Valeur totale des actifs (y compris RETT) (C)	11 860	n.a.	1 559	n.a.	13 419
LTV (A/B)	40,6 %	n.a.	42,0 %	n.a.	40,7 %
LTV (INCL. RETT) (A/C) (OPTIONNEL)	38,2 %	n.a.	39,1 %	n.a.	38,3 %

¹³ 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)

¹⁴ Comprend la valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion, réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2025

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€	31/12/2024	31/12/2025	Evolution en pts
Inclus :			
i. Frais généraux	-1 912	-2 646	38,4 %
ii. Charges sur immeubles			
iii. Charges locatives nettes des honoraires	-3 625	-3 957	9,2 %
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	-74	-59	-20,1 %
Exclus :			
vii. Amortissements des immeubles de placement			
viii. Charges du foncier	1 159	1 235	6,5 %
ix. Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	1 830	1 886	3,0 %
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	-2 623	-3 542	35,0 %
x. Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	671	659	-1,8 %
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	-1 952	-2 883	47,7 %
xi. Revenus locatifs moins charges du foncier	10 285	9 017	-12,3 %
xii. Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-1 830	-1 886	3,0 %
xiii. Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	1 603	1 809	12,8 %
Revenus locatifs (C)	10 058	8 941	-11,1 %
Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)	26,1 %	39,6 %	+13,5 pts
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	19,4 %	32,2 %	+128,4 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 de Distribution de la SCPI : le montant du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

¹⁵ Excluant les participations dans OPPI Vivapierre



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.