

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

29 septembre 2026



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2026

Poursuite du recentrage des activités et de l'amélioration des équilibres financiers

Les actifs sous gestion du Groupe représentent 2,9 Mds€ au 30 juin 2026, en baisse de 5,1% par rapport au 31 décembre 2025, dans un marché immobilier toujours contraint.

Activité immobilière pour compte propre : des revenus locatifs en forte hausse, valorisation en léger repli

- Le patrimoine détenu en propre s'établit à **165 M€**, en retrait de **-5,0%** par rapport au 31 décembre 2025, avec un taux d'occupation financier de **78,2%**, en hausse de 1,8 point par rapport à fin 2025 ;
- Les revenus locatifs nets atteignent **3,3 M€**, en hausse de +23,8%, portés par le nouveau bail signé sur l'actif Tempo, un effet de base favorable lié à la Tour Franklin ainsi qu'à l'indexation des loyers.

Activité de gestion pour compte de tiers : pilotage prudent dans un marché sous contrainte

- Les encours sous gestion pour compte d'institutionnels et de particuliers s'établissent à **2,8 Mds€**, en baisse de 5,2% par rapport au 31 décembre 2025. En retraitant les effets de la cession de SOLIA Paref et les nouveaux mandats, la baisse s'élèverait à -2,1% ;
- Les commissions de gestion atteignent **8,3 M€**, en hausse de +1,6%, portées par les signatures des nouveaux mandats de gestion en Allemagne (Munich et Berlin) ;
- La collecte brute s'établit à **4,9 M€**, en retrait par rapport au 1^{er} semestre 2025, dans un contexte de polarisation du marché des SCPI.

Structure financière : le ratio de couverture des intérêts (ICR) en amélioration et au-dessus du seuil au 30 juin 2026

- Un Waiver bancaire (covenant holiday) avait été obtenu le 29 septembre 2025, à la suite de la baisse du ratio ICR à 1,03x, avec de nouveaux seuils fixés à 1,20x au 30 juin 2026 puis 1,50x au 31 décembre 2026.
- L'ICR s'établit à 1,64x au 30 juin 2026, au-dessus du seuil de 1,20x applicable à cette date.

Développements opérationnels et stratégiques : un portefeuille européen diversifié

- Signature d'un **bail de 15 ans avec Virgin Active pour une surface totale de 2 800 m² au sein de « The Medelan »**, actif emblématique au cœur de Milan, illustrant la capacité du Groupe à créer de la valeur sur des actifs premium en Europe.

- Obtention d'un **mandat d'asset management à Munich, pour un actif de 28 000 m²** à fort potentiel de revalorisation, en ligne avec la stratégie de développement du Groupe en Allemagne.
- Sécurisation de **deux nouvelles échéances locatives** par la SCPI PAREF Evo, dont le **renouvellement anticipé**, pour sept ans, du bail de son locataire historique (18 % du patrimoine total de la SCPI), confortant la pérennité du taux d'occupation financier. Elle a par ailleurs renouvelé son premier cycle de labellisation ISR, pour une durée de 3 ans, et a de nouveau été récompensée au Palmarès des SCPI durables.
- Poursuite de la **démarche ESG de la SCPI PAREF Prima**, qui a équipé une partie de ses retail parks allemands de bornes de recharge électrique, en partenariat avec Eliso (filiale de VINCI Concessions).
- Maintien de PAREF Gestion dans la catégorie « Excellent » du classement des meilleures sociétés de gestion de SCPI 2026 de Décideurs Magazine, confirmant la qualité de sa gestion et la reconnaissance de son savoir-faire.
- Finalisation de la **cession de SOLIA PAREF, filiale dédiée au Property Management pour compte de tiers** au Groupe RYZE (anciennement YARD REAAS), dans le cadre du recentrage du Groupe sur les activités à forte valeur ajoutée : l'Asset Management, le Fund Management et l'Investissement.

Évolution de la gouvernance

- Le 16 juin 2026, le Conseil d'Administration de PAREF a nommé Takuya Yamada en qualité de Président-Directeur général par intérim. Un processus de recrutement, actuellement en cours, doit prochainement aboutir à la nomination d'un Président-Directeur Général à titre permanent.

“

Le premier semestre 2026 acte une nouvelle phase de développement pour PAREF. Alors que le marché immobilier est en pleine mutation et reste contraint, nous avons déjà appliqué, de manière prudente et optimale, un recentrage de nos activités tout en donnant la priorité au rétablissement durable de nos équilibres financiers. Le Groupe entend poursuivre son développement européen, avec la volonté de créer de la valeur à long terme pour ses actionnaires.



Takuya Yamada

Président & Directeur Général de PAREF par intérim

“

Ce semestre illustre la diversité de nos activités, toutes pilotées avec la même exigence : progression du taux d'occupation financier sur notre patrimoine en propre, et nouveau mandat d'asset management en Europe. Parallèlement, dans un marché des SCPI qui reste particulièrement contraint, nous avons maintenu la performance de nos portefeuilles de SCPI, tout en préparant de nouvelles initiatives pour élargir notre gamme de fonds et diversifier nos revenus avec de nouvelles stratégies.



Anne Schwartz

Directrice Générale Déléguée de PAREF et Directrice Générale de PAREF Gestion



Le Conseil d'Administration, réuni le 29 septembre 2026, a arrêté les comptes **consolidés** résumés au 30 juin 2026.

Les commissaires aux comptes ont émis leur rapport sur l'information financière semestrielle le 29 septembre 2026 après avoir procédé aux diligences suivantes :

- Examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société PAREF, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026, qui ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration du 29 septembre 2026 ;
- Vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Le rapport financier semestriel 2026 peut être consulté ou téléchargé sur le site internet de PAREF : www.paref.com

1 – Une activité opérationnelle résiliente

1.1 Activité immobilière pour compte propre : des revenus locatifs en forte hausse, une valorisation du portefeuille en repli

Valeur du patrimoine immobilier en recul

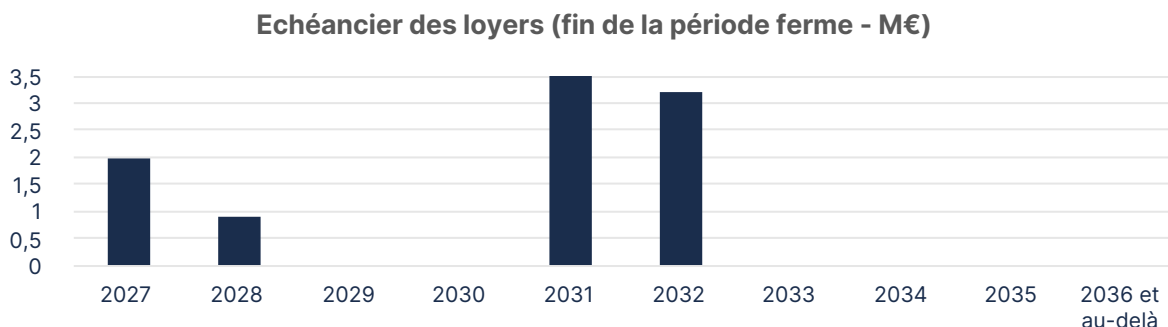
La valeur du patrimoine de PAREF s'établit à 165 M€ au 30 juin 2026, en retrait de 5% par rapport à fin 2025. Cette évolution s'explique par un ajustement des valeurs en portefeuille pour -7,9 M€, portant principalement sur le patrimoine de bureaux situé à Paris et en région parisienne, dans un contexte de hausse des taux de rendement exigés par les investisseurs et de pression sur les valeurs locatives de marché.

Le patrimoine se compose de 152,8 M€ pour les 6 actifs immobiliers représentant une surface locative de près de 63 748 m², et de 12,7 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le Groupe.

Performances locatives en progression

- Le taux d'occupation financier (TOF) du portefeuille s'affiche à 78,2%, en progression par rapport au 31 décembre 2025 (76,4%), porté par la signature du nouveau bail sur l'actif Tempo.
- La maturité moyenne pondérée des baux (WALB) s'élève à 4,06 ans, contre 4,23 ans à fin 2025, reflétant l'évolution naturelle du portefeuille sur la période.
- Le taux de rendement initial brut moyen des actifs détenus en propre ressort à 6,3%, contre 5,9% fin 2025, porté notamment par l'ajustement des valeurs d'expertise.

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



Des revenus locatifs nets en forte hausse

Les revenus locatifs nets des actifs de PAREF s'établissent à 3,3 M€ au 30 juin 2026, en hausse de 23,8% par rapport au premier semestre 2025. Cette évolution est notamment due au nouveau bail signé sur l'actif Tempo, à un effet de base favorable lié à la Tour Franklin ainsi qu'à l'indexation des loyers. Les loyers à périmètre constant sont en hausse de 14,2%.

1.2 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 d'Asset Management, de Fund Management et d'Investissement sur les actifs et fonds immobiliers.

Gestion de fonds : un portefeuille résilient et en cours d'optimisation

Type	Actifs sous gestion (M€) 30/06/2026	Actifs sous gestion (M€) 31/12/2025	Evolution en %
SCPI	1 762	1 767	-0,3 %
OPPCI	72	77	-6,3 %
Autres FIA	634	631	0,4 %
Total	2 468	2 476	-0,3 %

Sur le 1^{er} semestre 2026, la collecte sur le marché des SCPI tend à se stabiliser, mais plusieurs défis demeurent pour les sociétés de gestion immobilières. La liquidité reste structurellement fragile et les flux de souscriptions restent concentrés sur un nombre restreint de véhicules, illustrant la polarisation persistante du marché.

Depuis le renouvellement de sa gamme historique en septembre 2024, PAREF Gestion a confirmé la solidité de ses SCPI, portées par des performances stables sur l'exercice 2025. Cette dynamique s'est appuyée sur un pilotage rigoureux des portefeuilles, avec la poursuite de la rotation d'actifs, le maintien des performances et de la résilience des fonds gérés, et une stratégie ESG affirmée. Forte de ce socle, la société de gestion a poursuivi activement son développement, avec plusieurs initiatives engagées pour répondre à de nouvelles thématiques d'investissement porteuses.

PAREF Gestion a poursuivi sa stratégie de **gestion active des portefeuilles** en procédant à des arbitrages au 1^{er} semestre 2026 pour 13,4 M€, dont notamment :

- 9,5 M€ pour Novapierre Résidentiel
- 3,5 M€ pour PAREF Hexa
- 0,4 M€ pour Novapierre 1

Les souscriptions brutes enregistrées sur les fonds SCPI au cours du 1^{er} semestre s'affichent à 4,9 M€, en retrait de 60% par rapport au 1^{er} semestre 2025, dans la continuité de cette polarisation du marché.

Avec une empreinte européenne et une offre différenciante, PAREF Gestion a poursuivi son **activité de gestion de fonds en Italie**, notamment du Fondo Broggi, propriétaire de « The Medelan », actif emblématique du centre de Milan totalement restructuré et livré par le Groupe en 2022.

Gestion sous mandat : développement stratégique de long terme avec la sécurisation de nouveaux flux entrants

Le Groupe PAREF a signé un bail de 15 ans avec Virgin Active portant sur 2 800 m² au sein de « The Medelan ». Cette signature illustre sa capacité à créer de la valeur sur des actifs premium et à accompagner ses partenaires dans des projets différenciants à l'échelle européenne. Elle conforte également son positionnement sur le marché italien, aux côtés d'acteurs internationaux de référence.

Par ailleurs, le Groupe a obtenu un mandat d'asset management à Munich, portant sur un actif de 28 000 m² à fort potentiel de revalorisation. Cette mission s'inscrit dans sa stratégie de développement en Allemagne, aux côtés des mandats déjà obtenus à Berlin, et témoigne de la confiance des investisseurs institutionnels envers son expertise en matière de repositionnement d'actifs.

2 – Un résultat opérationnel courant porté par la progression des revenus locatifs et la maîtrise des charges

Le **résultat opérationnel courant** est de 1,8 M€, en hausse de 80% par rapport au 1^{er} semestre 2025. Cette progression s'explique notamment par :

- des revenus locatifs nets à 3,3 M€, en hausse de 23,8% par rapport à la même période en 2025, portés par le nouveau bail signé sur l'actif Tempo, un effet de base favorable lié à la Tour Franklin ainsi qu'à l'indexation des loyers
- des revenus de commissions à 8,8 M€, en recul de 6,6% par rapport au 1^{er} semestre 2025 :
 - les commissions de gestion s'élèvent à 8,3 M€, en légère hausse de 1,6% notamment due à la signature des nouveaux mandats de gestion en Allemagne (Munich et Berlin) ;
 - les commissions de souscription brutes s'élèvent à 0,5 M€, en recul de 60% mécaniquement impactées par le ralentissement de la collecte.
- des charges générales d'exploitation à -6,9 M€, en recul de 10,9%, dont :
 - des charges de personnel à -4,8 M€, en baisse de 10,7%, notamment sous l'effet de la cession de SOLIA Paref et de départs temporairement non remplacés au 30 juin 2026 ;
 - des autres charges générales d'exploitation à -2,1 M€, en baisse de 11,4%, qui s'explique par une réduction des dépenses liées à la gestion du personnel et aux frais de structure (France et international).
- des amortissements et dépréciations pour -1,1 M€, en hausse de 37%, sous l'effet notamment de coûts de projets abandonnés (à hauteur de 110 K€) et de provisions complémentaires sur litiges, en particulier sur un litige locatif avec le locataire des actifs de Dax et Saint-Paul-lès-Dax, pour loyers impayés.

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

- la variation de la juste valeur des immeubles pour -8,4 M€ au 30 juin 2026 (contre -4,0 M€ au 30 juin 2025), résultant de plusieurs éléments : pour le patrimoine de bureaux la hausse des taux de rendement et la diminution de la valeur locative estimée et une indexation positive des loyers sur le reste du patrimoine ;
- le résultat de la cession de l'activité de Property Management (SOLIA Paref) pour +0,6 M€ ;
- le coût de l'endettement financier s'élevant à -2,0 M€, contre -1,9 M€ au 1^{er} semestre 2025 ;
- le résultat de la quote-part des sociétés mises en équivalence de -0,7 M€ contre 0,4 M€ au 1^{er} semestre 2025, reflétant l'ajustement à la baisse des valeurs d'expertise de l'OPPCI Vivapierre.

3 – Une gestion prudente des ressources financières

Le Groupe PAREF pilote 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 78 M€, identique par rapport au 31 décembre 2025, couverte à 73% par des instruments dérivés de couverture ;

- Le **ratio d'endettement** (LTV) ressort à 38%, contre 35% au 31 décembre 2025, du fait de la baisse des valeurs des actifs, mais reste en deçà du seuil de 50% à respecter dans le cadre des engagements financiers.
- Le **coût moyen de la dette** tirée s'élève à 4,49% au 30 juin 2026, contre 4,66% au 31 décembre 2025.
- La **maturité moyenne résiduelle** de la dette s'établit à 2,0 ans au 30 juin 2026, contre 2,5 ans fin 2025 ;
- La **liquidité du Groupe PAREF** s'élève à 10,7 M€, composée de 6,2 M€ de trésorerie et équivalents de trésorerie et de 4,5 M€ de ligne de crédit confirmée non tirée.

Le 29 septembre 2025, le Groupe PAREF avait annoncé avoir obtenu un accord de dérogation (« waiver ») de l'ensemble de ses partenaires bancaires, portant sur la suspension temporaire du covenant lié au ratio ICR (« covenant holiday ») pour les tests au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2025, sollicité au regard de la baisse provisoire du ratio, qui s'élevait à 1,03x. Cet accord prévoyait une réinitialisation du covenant (« covenant reset »), fixant de nouveaux seuils à 1,20x au 30 juin 2026 puis 1,50x à compter du 31 décembre 2026, assortie de la suspension de la distribution de dividendes jusqu'au rétablissement du ratio (hors obligation de distribution SIIC) et d'une sûreté additionnelle via l'hypothèque des actifs de Dax et Saint-Paul-lès-Dax ainsi qu'une annulation partielle de la ligne de crédit de 7,5 M€ sur 13 M€ non tirés.

Au 30 juin 2026, le ratio ICR s'établit à 1,64x, au-dessus du seuil de 1,20x applicable à cette date.

La Société affiche ainsi à date les ratios financiers suivants :

Type	30/06/2026	31/12/2025	Covenant
ICR	1,64x	-	1,20x
LTV	38 %	35 %	<50%
DFS	30 %	29 %	<40%
Valeur de patrimoine consolidée ¹	192 M€	200 M€	> 100 M€

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

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. Sur ces bases :

La Valeur Nette de Reconstitution EPRA (*Net Reinstatement Value/NRV*) s'élève à 85,1 € par action, en baisse de -6,9% par rapport au 31 décembre 2025.

L'évolution s'explique principalement par :

- la variation de la juste valeur des immeubles de placement à périmètre constant de -5,6 € par action ;
- le résultat net récurrent pour +0,2 € par action ;
- la variation de la juste valeur des instruments financiers pour -0,4 € par action ; et
- l'évolution des droits de mutation pour -0,4 € par action.

¹ Incluant la valeur de PAREF Gestion au 31 décembre 2025

EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution) - en K€	30/06/2026	31/12/2025	Evolution en %
Capitaux propres IFRS - Part du groupe	89 726	98 151	-8,6 %
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	
ANR dilué	89 726	98 151	-8,6 %
<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) ²	26 337	26 337	- %
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	
Réévaluation des stocks	-	-	
ANR dilué à la juste valeur	116 063	124 488	-6,8 %
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	
Juste valeur des instruments financiers	273	817	-66,6 %
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	12 610	13 201	-4,5 %
ANR	128 946	138 507	-6,9 %
Nombre d'actions totalement dilué	1 515 127	1 515 303	
ANR par action (en €)	85,1 €	91,4 €	-6,9 %

5 – Événements post-clôture

- Dans le cadre du processus de cession de l'actif de Croissy-Beaubourg, une promesse de vente a été signée le 23 juillet 2026 avec le leader européen de l'immobilier logistique du dernier kilomètre. La réalisation de la vente est soumise à conditions suspensives. La finalisation de la transaction est prévue au 1^{er} trimestre 2027.
- En septembre, PAREF Gestion a lancé PAREF Vitae Value Add Fund I, un nouveau fonds dédié à l'immobilier de santé, du soin et du bien-être (résidences seniors, bureaux médicaux, centres de bien-être, santé animale), principalement en France avec une ouverture sur l'Europe. Ce fonds Value Add vise à créer de la valeur par la transformation opérationnelle des actifs et la valorisation locative, sur un marché encore peu investi par les acteurs institutionnels.

² Incluant la valorisation de PAREF Gestion, qui a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2025.

6 – Perspectives

Le marché immobilier reste difficile pour l'ensemble du secteur. Dans ce contexte, PAREF poursuit le recentrage sur ses métiers cœur, Asset Management, Fund Management et Investissement, ainsi que l'assainissement de son bilan, avec un objectif : rétablir progressivement ses équilibres financiers et opérationnels, tout en conservant ses exigences de gestion de portefeuille et sa recherche de création de valeur à long terme.

Ce premier semestre confirme, sur certains indicateurs, les premiers effets de la feuille de route présentée en février 2026, structurée autour de quatre piliers sur lesquels le Groupe entend maintenir ses efforts au second semestre :

- Activité foncière : poursuivre la commercialisation du patrimoine détenu en propre ;
- Gestion de fonds : consolider la stabilisation des encours et poursuivre la diversification de l'offre ;
- Investment Management : poursuivre le développement sélectif à l'international, en s'appuyant sur les nouveaux mandats ;
- Structure financière : ancrer le rétablissement du ratio de couverture des intérêts (ICR) et poursuivre l'amélioration des équilibres financiers.

Agenda financier

10 novembre 2026 : Informations financières au 30 septembre 2026

À 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 près de 3 milliards d'euros d'actifs sous gestion au 30 juin 2026, dont plus de la moitié sont 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 d'Euronext Paris - FR0010263202 – PAR.

Plus d'informations sur www.paref.com

Contacts Presse

Groupe PAREF

Samira Kadhi
+33(0) 7 60 00 59 52
samira.kadhi@paref.com

Agence Shan

Claire Hilbert
+33(0) 6 15 80 91 30
paref@shan.fr

ANNEXES

Résultats locatifs

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	3 881	3 205	21,1 %
Charges locatives refacturées	2 265	2 190	3,4 %
Charges locatives, taxes et assurances	(2 880)	(2 759)	4,4 %
Charges non récupérables	(615)	(568)	8,2 %
Autres revenus	-	1	-98,9 %
Total revenus locatifs nets	3 266	2 638	23,8 %

Résultat Net Récurrent EPRA au 30 juin 2026

En milliers d'euros	30/06/2026	30/06/2025	Evolution en %
RESULTAT NET CONSOLIDE PART DU GROUPE	(8 956)	(4 617)	94,0 %
Ajustements			
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placements et des autres actifs	8 417	4 018	109,5 %
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-	(100)	-100,0 %
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers	(553)	-	n.a.
(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	1 347	187	622,1 %
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
RESULTAT NET RECURRENT EPRA	255	(512)	n.a.
Nombre moyen d'actions	1 513 913	1 511 929	
RESULTAT NET RECURRENT PAR ACTION EPRA	0,17 €	-0,34 €	n.a.

Compte de résultat du premier semestre 2026

Compte de résultat consolidé détaillé (en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	3 881	3 205	21,1 %
Charges locatives refacturées	2 265	2 190	3,4 %
Charges locatives, taxes et assurances	(2 880)	(2 759)	4,4 %
Autres revenus	-	1	-98,9 %
Revenus locatifs nets	3 266	2 638	23,8 %
Revenus d'affaires sur commissions	8 805	9 429	-6,6 %
-dont commissions de gestion	8 306	8 175	1,6 %
-dont commissions de souscription	499	1 254	-60,2 %
Revenus sur commissions	8 805	9 429	-6,6 %
Rémunération d'intermédiaires	(2 260)	(2 497)	-9,5 %
Charges générales d'exploitation	(6 907)	(7 754)	-10,9 %
Amortissements et dépréciations	(1 132)	(829)	36,6 %
Résultat opérationnel courant	1 772	987	79,5 %
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(8 417)	(4 018)	109,5 %
Résultat de cession des immeubles de placement	-	100	-100,0 %
Résultat de cession des autres actifs	553	-	n.a.
Résultat opérationnel	(6 092)	(2 930)	107,9 %
Produits financiers	-	42	-99,5 %
Charges financières	(1 980)	(1 970)	0,5 %
Coût de l'endettement financier net	(1 980)	(1 928)	2,7 %
Autres produits financiers	42	27	52,8 %
Autres charges financières	-	-	n.a.
Variation de valeur des instruments dérivés	-	-	n.a.
Quote-part des sociétés mises en équivalence ³	(674)	453	n.a.
Résultat net avant impôts	(8 704)	(4 378)	98,8 %
Charges d'impôts	(252)	(239)	5,6 %
Résultat net consolidé	(8 956)	(4 617)	94,0 %
Résultat net consolidé part du Groupe	(8 956)	(4 617)	94,0 %
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 513 913	1 511 929	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	(5,92)	(3,05)	93,7 %
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 513 913	1 511 929	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	(5,92)	(3,05)	93,7 %

³ 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)	30/06/2026	31/12/2025
Actifs non courants		
Immeubles de placement	146 500	160 670
Immobilisations incorporelles	240	292
Immobilisations corporelles	791	1 112
Immobilisations financières	371	372
Titres mis en équivalence	12 665	13 474
Actifs financiers	982	982
Instruments dérivés	-	-
Impôts différés actif	-	-
Total actifs non courants	161 551	176 904
Actifs courants		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	13 398	11 914
Autres créances et comptes de régularisation	1 637	1 446
Instruments dérivés	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 246	8 066
Total actifs courants	21 280	21 426
Actifs non courants détenus en vue de la vente	6 275	462
TOTAL DE L'ACTIF	189 106	198 792

Bilan Passif

BILAN PASSIF (en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Capitaux propres		
Capital social	37 924	37 924
Primes liées au capital	40 024	40 024
Réserves de la juste valeur	(5)	(5)
Variation de valeur des instruments de couverture	(273)	(817)
Réserves consolidées	21 012	32 888
Résultat consolidé	(8 956)	(11 862)
Capitaux propres – part du Groupe	89 726	98 151
Intérêts minoritaires	-	-
Total des capitaux propres	89 726	98 151
PASSIF		
Passifs non courants		
Dettes financières, part à long terme	77 583	77 757
Instruments dérivés	273	817
Impôts différés passifs	17	17
Provisions	550	519
Total des passifs non courants	78 423	79 109
Passifs courants		
Dettes financières, part à court terme	527	403
Instruments dérivés	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 716	10 108
Dettes fiscales et sociales	5 512	6 316
Autres dettes et comptes de régularisation	5 202	4 148
Total des passifs courants	20 957	20 974
Passifs non courants détenus en vue de la vente	-	557
TOTAL DU PASSIF	189 106	198 792

Flux de trésorerie

FLUX DE TRESORERIE (en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Flux d'exploitation		
Résultat net	(8 956)	(4 617)
Dotations aux amortissements et provisions	1 022	331
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placement	8 417	4 018
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	-	-
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers	-	-
Charges d'impôt	252	239
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	(553)	(100)
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	674	(453)
Marge brute d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt	856	(583)
Coût de l'endettement financier net	1 980	1 928
Impôts payés	(209)	(68)
Marge brute d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et après impôt	2 627	1 277
Variations du BFR	(1 909)	(2 559)
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	718	(1 281)
Flux d'investissements		
Acquisition des immeubles de placement	(522)	(1 608)
Autres acquisitions d'immobilisations	(38)	(51)
Prix de cession des immeubles de placement	-	4 000
Augmentation des prêts et créances financières	1	(19)
Cession d'immobilisations financières	-	-
Variation des participations dans les sociétés mises en équivalence	-	-
Produits financiers reçus	120	-
Incidence des variations de périmètre	(90)	-
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	(529)	2 322
Flux de financement		
Variation de capital	-	-
Titres d'autocontrôle	1	15
Augmentation des emprunts bancaires	-	3 000
Variation des autres dettes financières	-	-
Remboursement des dettes locatives	(367)	(320)
Remboursements des emprunts	-	(3 000)
Variation des découverts	145	21
Intérêts payés	(1 789)	(1 777)
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	-	(2 273)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(2 010)	(4 334)
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie	(1 820)	(3 293)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	8 066	10 123
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	6 246	6 830

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) au 30 juin 2026

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) - en K€	30/06/2026	31/12/2025	Evolution en %
<i>Capitaux propres IFRS -Part du groupe</i>	89 726	98 151	-8,6 %
Inclut / Exclut			
Instrument hybride	-	-	
ANR dilué	89 726	98 151	-8,6 %
<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) ⁴	26 337	26 337	- %
Réévaluation des contrats de crédit-bail			
Réévaluation des stocks			
ANR dilué à la juste valeur	116 063	124 488	-6,8 %
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement			
Juste valeur des instruments financiers	273	817	-66,6 %
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés			
Ecart d'acquisition inscrit au bilan			
<i>Actifs incorporels</i>	(240)	(292)	-17,8 %
Inclut			
Juste valeur des dettes			
Réévaluation des actifs incorporels			
Droits de mutation	12 610	13 201	-4,5 %
ANR	128 706	138 214	-6,9 %
Nombre d'actions totalement dilué	1 515 127	1 515 303	
ANR par action (en €)	84,9 €	91,2 €	-6,9 %

⁴ La valorisation de 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 30 juin 2026

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) - en K€	30/06/2026	31/12/2025	Evolution en %
Inclut / Exclut			
Instrument hybride			
ANR dilué	89 726	98 151	-8,6 %
Inclut			
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	26 337	26 337	- %
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	
Réévaluation des stocks	-	-	
ANR dilué à la juste valeur	116 063	124 488	-6,8 %
Exclut			
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			
<i>Actifs incorporels</i>			
Inclut			
Juste valeur des dettes	45	89	-50,1 %
Réévaluation des actifs incorporels			
Droits de mutation			
ANR	116 107	124 578	-6,8 %
Nombre d'actions totalement dilué	1 515 127	1 515 303	
ANR par action (en €)	76,6 €	82,2 €	-6,8 %

⁵ La valorisation de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2025

Autres indicateurs EPRA

• Taux de vacance EPRA⁶

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	Evolution en pts
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant	2 668	2 916	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille	12 369	12 369	
Taux de vacance EPRA	21,6 %	23,6 %	-2,00 pts

• Taux de rendement EPRA

En %	30/06/2026	31/12/2025	Evolution en pts
Taux de capitalisation net PAREF	5,41 %	5,29 %	+0,12 pts
Effet des droits et frais estimés	-0,37 %	-0,36 %	-0,01 pts
Effet des variations de périmètre	-	-0,03 %	+0,03 pts
Rendement Initial Net EPRA⁷	5,04 %	4,90 %	+0,14 pts
Effet des aménagements de loyers	1,19 %	1,18 %	+0,02 pts
Rendement Initial Net Topped-Up EPRA⁸	6,23 %	6,08 %	+0,16 pts

• Investissements immobiliers réalisés

En milliers d'euros	30/06/2026	30/06/2025
Acquisition		
Développement ⁹	-	411
CAPEX de maintenance	215	620
avec création de surface		
sans création de surfaces	215	620
avantages commerciaux		
Autres dépenses		
Intérêts capitalisés		
Total CAPEX	215	1 031
Différence entre CAPEX comptabilisés et décaissés	-	358
Total CAPEX décaissés	215	1 389

⁶ Hors participations dans l'OPPCI Vivapierre

⁷ 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

⁸ 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

⁹ Comprend les investissements relatifs au projet de restructuration de l'actif Tempo situé à Paris

• **LTV (Loan to Value) EPRA**

Intégration proportionnelle					Combiné
Groupe	Quote-part des JVs	Quote-part des sociétés en mise en équivalence	Intérêt minoritaires		
En milliers d'euros					
Inclut :					
Emprunts auprès des institutions financières	77 583	n.a.	8 410	n.a.	85 993
Billets de trésorerie	-	n.a.	0	n.a.	0
Hybrides (y compris obligations convertibles, actions de préférence, dettes, options, obligations perpétuelles)	-	n.a.	0	n.a.	0
Emprunts obligataires	-	n.a.	0	n.a.	0
Instruments dérivés de change (futures, swaps, options et forwards)	-	n.a.	0	n.a.	0
Dette courante nette ¹⁰	5 404	n.a.	232	n.a.	5 636
Immeubles occupés par le propriétaire (dettes)	-	n.a.	0	n.a.	
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)	-	n.a.	0	n.a.	
Exclut :		n.a.		n.a.	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 246	n.a.	597	n.a.	6 843
Dette nette (A)	76 742	n.a.	8 045	n.a.	84 787
Inclut :					
Immeubles occupés par le propriétaire	-	n.a.	0	n.a.	0
Immeubles de placement à la juste valeur	146 500	n.a.	19 742	n.a.	166 242
Immeubles destinés à la vente	6 275	n.a.	0	n.a.	6 275
Immeubles en cours de développement	-	n.a.	0	n.a.	0
Immobilisations incorporelles ¹¹	27 256	n.a.	0	n.a.	27 256
Créances nettes	-	n.a.	0	n.a.	0
Immobilisations financières	1 354	n.a.	0	n.a.	1 354
Valeur totale des actifs (B)	181 385	n.a.	19 742	n.a.	201 127
Optionnel:					
Droits de mutation immobiliers	11 343	n.a.	1 461	n.a.	12 804
Valeur totale des actifs (y compris RETT) (C)	192 728	n.a.	21 203	n.a.	213 931
LTV (A/B)	42,3 %	n.a.	40,8 %	n.a.	42,2 %
LTV (INCL. RETT) (A/C) (OPTIONNEL)	39,8 %	n.a.	37,9 %	n.a.	39,6 %

¹⁰ 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)

¹¹ 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 propre¹² par PAREF (incluant les mises en équivalence).

En milliers d'euros	30/06/2026	30/06/2025	Evolution en %
Inclus :			
i. Frais généraux	(1 251)	(914)	36,9 %
ii. Charges sur immeubles			
iii. Charges locatives nettes des honoraires	(2 880)	(2 759)	4,4 %
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	(34)	(32)	6,1 %
Exclus :			
vii. Amortissements des immeubles de placement			
viii. Charges du foncier	1 270	1 166	8,9 %
ix. Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	995	1 025	-2,9 %
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	(1 900)	(1 514)	25,5 %
x. Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	684	537	27,5 %
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	(1 216)	(978)	24,3 %
xi. Revenus locatifs moins charges du foncier	4 876	4 230	15,3 %
xii. Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	(995)	(1 025)	-2,9 %
xiii. Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	924	883	4,7 %
Revenus locatifs (C)	4 805	4 088	17,6 %
Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)	39,5 %	37,0 %	+250 pts
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	25,3 %	23,9 %	+138 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

¹² 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.