



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

27 FÉVRIER 2025

RÉSULTATS ANNUELS 2024

PAREF poursuit son développement en Europe et continue de poser les fondations d'une performance opérationnelle et financière durable

Activité immobilière pour compte propre : valorisation du patrimoine en hausse malgré une pression temporaire sur le taux d'occupation

- **186 M€** d'actifs détenus en propre, en **légère augmentation** par rapport au 31 décembre 2023
- Taux d'occupation financier en recul à **75%**

Activité de gestion pour compte de tiers : dynamisme dans un marché incertain

- Actifs sous gestion pour compte de tiers : **2,9 Mds€**, en hausse de 4% sur l'exercice
- Commissions de gestion : **18 M€**, en hausse de 17%
- Collecte brute : en recul à **34 M€**, impactée par un marché au ralenti avec des flux entrants très concentrés sur certaines SCPI

Développements opérationnels et stratégiques : portefeuille élargi, adapté et optimisé

- Signature d'un **renouvellement de bail** avec une extension significative de plus de 2 000 m² dans la Tour Franklin, à La Défense
- Accompagnement de **Parkway Life REIT** dans l'acquisition et la gestion de son premier portefeuille européen pour un montant de plus de 110 M€
- **Lancement de l'activité de gestion de fonds en Italie** avec la nomination de la branche italienne de PAREF Gestion comme gestionnaire du **Fondo Broggi**, propriétaire de l'actif The Medelan, l'une des adresses les plus attractives de Milan
- **Lancement de SOLIA Paref**, filiale du Groupe dédiée au Property Management, gérant 350 actifs, et obtention d'un **nouveau mandat de gestion** auprès d'un investisseur institutionnel
- **Renouveau de la gamme** de fonds gérée par PAREF Gestion avec une **croissance des taux de distribution** pour 2024 et le **maintien**, à nouveau, **des prix de souscription**
- Avancées concrètes et récompenses pour la stratégie ESG « **Create More** »

Dividende 2024 et Perspectives 2025

- Proposition du Conseil d'Administration de maintien du dividende de 1,5€ par action payable en numéraire pour l'exercice 2024, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 22 mai 2025

- Poursuite du développement et de la diversification des activités du Groupe, avec notamment l'offre transversale "**ONE-STOP-SHOP**" pour capter de nouveaux mandats de gestion
- Maintien d'une stratégie d'investissement sélective et créatrice de valeur, par une transformation et une gestion de portefeuille rigoureuse et durable



Cette année encore, PAREF met son expertise historique au profit de ses clients et de la performance, en poursuivant son développement à l'échelle européenne. Le groupe affirme ainsi la qualité de sa gestion opérationnelle et sa résilience face à un marché encore contraint. Des réalisations telles que la signature d'un partenariat stratégique avec Parkway Life REIT, la nomination en tant que gestionnaire du Fondo Broggi ou le lancement de SOLIA Paref viennent concrétiser les efforts des équipes et illustrent la capacité du Groupe à offrir une expertise complémentaire dans les services immobiliers.

Fort de cette dynamique, PAREF continue de poser les fondations d'une performance durable, au service de la satisfaction de ses clients et actionnaires.



Antoine Castro

Président & Directeur Général de PAREF



En 2024, nous avons accéléré le développement de PAREF en Europe en s'appuyant sur la complémentarité de nos métiers et notre engagement en matière de RSE. Les usages et les besoins en immobilier changent. Le Groupe a su s'adapter en répondant aux attentes de ses clients et des utilisateurs finaux et en repositionnant sa gamme de fonds. Les performances délivrées par cette dernière démontrent une nouvelle fois tout le savoir-faire des équipes.

Pour 2025, nous continuerons de mettre au cœur de notre gestion immobilière la performance, l'adaptation aux usages, la durabilité de nos actifs et la relation de proximité avec nos clients.



Anne Schwartz

Directrice Générale Déléguée de PAREF et Directrice Générale de PAREF Gestion

Le Conseil d'Administration, réuni le 27 février 2025, a arrêté les comptes consolidés au 31 décembre 2024. Les procédures d'audit par les commissaires aux comptes sont en cours.

1 – Une activité opérationnelle résiliente

1.1 Patrimoine sous gestion en hausse

Les **actifs sous gestion** du groupe représentent près de 3,1 Mds€ au 31 décembre 2024, en augmentation de 4% par rapport au 31 décembre 2023.

En M€	31/12/2023	31/12/2024	Evolution
1. Gestion pour compte propre			
Actifs détenus en propre par PAREF	169	173	2%
Participations détenues par PAREF ¹	13	13	3%
Total patrimoine PAREF	182	186	2%
2. Gestion pour compte de tiers			
Gestion de fonds	2 009	2 549	27%
Gestion sous mandat	785	971	24%
<i>Retraitement²</i>	-	-601	<i>n.a</i>
Total patrimoine géré pour compte de tiers	2 794	2 920	4%
<i>Retraitement³</i>	-13	-13	3%
3. PATRIMOINE TOTAL GÉRÉ	2 963	3 092	4%

1.2 Activité immobilière pour compte propre : valorisation des actifs en hausse et revenus impactés temporairement par la vacance

Au 31 décembre 2024, PAREF détient :

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

Valeur du patrimoine immobilier en légère hausse

La valeur du patrimoine de PAREF s'établit à 186 M€ au 31 décembre 2024, en légère hausse de 3%, à périmètre constant, par rapport à fin 2023. Il se compose de 173 M€⁴ pour les 7 actifs immobiliers représentant une surface locative de 73 526 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 10 M€, notamment sur l'actif en restructuration Tempo livré courant 2024 ;
- une revalorisation des actifs en portefeuille pour -5,4 M€ (-3%) ; et
- une cession d'un actif pour 0,7 M€.

Le portefeuille détenu par PAREF reste performant

- La maturité moyenne pondérée des baux (WALB) s'élève à 4,85 ans, contre 4,5 ans fin 2023. La prolongation de WALB est liée à un renouvellement de bail d'une durée de 6 ans ferme avec une extension significative pour une filiale d'un groupe bancaire français, portant ses espaces de travail à plus de 4 000 m² dans la Tour Franklin à La Défense ;

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

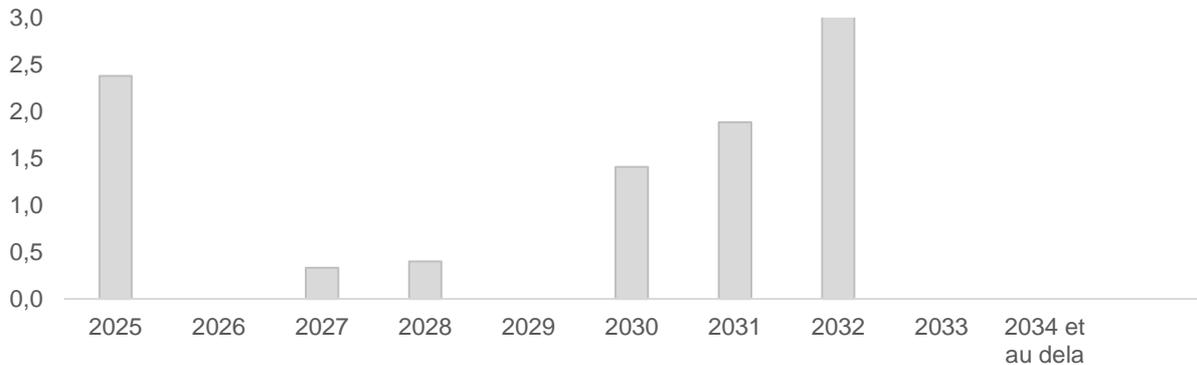
³ Incluant principalement les participations dans l'OPPCI Vivapierre intégrée dans la Gestion de fonds

⁴ Hors participation minoritaires dans SCPI/OPPCI

- Le taux d'occupation financier (TOF) du portefeuille s'affiche à 75 %, en recul de 24 points par rapport au 31 décembre 2023, impacté temporairement par la vacance stratégique mise en place sur l'actif Croissy-Beaubourg et la livraison de l'actif Tempo, en cours de commercialisation locative.

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

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



Des revenus locatifs nets en retrait

Les revenus locatifs nets des actifs de PAREF s'établissent à 7,8 M€ au 31 décembre 2024, en retrait de 11% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution est elle aussi notamment due à la vacance stratégique mise en place sur Croissy-Beaubourg et à la rotation des locataires sur la Tour Franklin à La Défense, compensée partiellement par l'effet de l'indexation. Les loyers à périmètre constant affichent une baisse de 9,5%.

Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre s'établit à 5,5% contre 7,5% fin 2023⁵.

1.3 Activité de gestion pour compte de tiers : une année dynamique avec des avancées stratégiques dans le développement du Groupe, freinée par une collecte en recul

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 : gestion d'un nouveau fonds en Italie renforçant la position européenne et un renouvellement de la gamme des fonds SCPI avec des performances en hausse

Type	Actifs sous gestion (M€) 31/12/2023	Actifs sous gestion (M€) 31/12/2024	Evolution
SCPI	1 900	1 845	-3%
OPPCI	84	80	-5%
Autre FIA	25	624	25x
Total	2 009	2 549	27%

⁵ Excluant l'actif Tempo (Léon Frot) en cours de restructuration au 31 décembre 2023

L'activité de gestion de fonds a été initiée en Italie avec la nomination de la branche italienne de PAREF Gestion comme gestionnaire du Fondo Broggi, propriétaire de l'actif The Medelan, l'un des actifs les plus emblématiques de Milan.

Cette nomination illustre le savoir-faire du Groupe, qui accompagne le fonds en tant que conseil en gestion d'actifs et développement depuis sa création. Il confirme son empreinte européenne et sa capacité à se différencier sur le marché grâce à une offre de services complète et intégrée.

Depuis 2022, le marché de l'immobilier a souffert d'une importante crise conjoncturelle. En 2024, la collecte brute des SCPI a quasiment été divisée par deux par rapport à l'année 2023. Les situations restent très contrastées selon les typologies d'actifs et acteurs de marchés ; en 2025, le marché des SCPI pourrait se stabiliser, alors que des signes laissent présager un redémarrage de la collecte.

Dans ce contexte, PAREF Gestion aborde une nouvelle ère, 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 a été repensée afin d'apporter aux investisseurs des propositions d'investissement immobilier diversifiées, attractives et durables, en adéquation avec le nouveau paradigme immobilier.

En 2024, 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 ligne avec les prévisions et le maintien, à nouveau, des prix de souscription.

Le Groupe a poursuivi la **gestion dynamique des portefeuilles** en procédant à des arbitrages pour 42,2 M€ sur l'exercice 2024, dont notamment :

- 16,4 M€ pour PAREF Prima
- 12,1 M€ pour Novapierre 1
- 10,1 M€ pour Novapierre Résidentiel
- 3,6 M€ pour PAREF Hexa

Les souscriptions brutes collectées sur les fonds SCPI au cours de l'exercice 2024 s'affichent à 34 M€, en retrait de 64% par rapport à l'exercice précédent, reflet du ralentissement général et de la concentration observée en matière de collecte des SCPI depuis plusieurs trimestres consécutifs.

Gestion sous mandat : poursuite et développement de la stratégie à travers de nouveaux mandats majeurs

La stratégie ONE-STOP-SHOP du groupe s'illustre sur l'exercice au travers la signature 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, dans sa stratégie d'investissement en Europe.

Ce mandat de gestion, pour un portefeuille de 11 maisons de retraite, valorisé à 111,2 M€ et sur une durée de 5 ans, renforce la position de PAREF sur le marché et démontre l'engagement des équipes à offrir un accompagnement sur le long terme aux stratégies des investisseurs institutionnels.

PAREF met ainsi au service des investisseurs son expertise sur toute la chaîne de valeur de l'immobilier : investissement, gestion d'actifs, gestion locative ainsi que les projets de restructuration et de développement.

Le Groupe a annoncé le lancement de SOLIA Peref, sa filiale dédiée au Property Management pour compte de tiers. Résolument orientée vers la satisfaction de ses clients, cette entité propose un service de gestion immobilière haut de gamme, répondant aux plus hauts critères d'excellence. L'équipe gère 950 baux à travers 350 actifs, sur toutes les typologies : commerces, bureaux et activités, résidentiel, maisons de retraites, hôtellerie et villages vacances.

Dans le cadre de son développement, un mandat de gestion a été signé avec Hémisphère, société d'investissement et de gestion de premier plan, pour un actif immobilier composé de bureaux et d'un commerce en pied d'immeuble, situé en plein centre de Paris.

Des commissions de gestion en hausse de 17%, en dépit des commissions de souscription en retrait

Les commissions de gestion s'élevaient à 18,1 M€, en hausse de 17% par rapport à l'exercice 2023. Cette augmentation s'explique notamment par les honoraires d'investissement liés au mandat conclu avec Parkway Life REIT, qui s'étendra sur les 5 prochains exercices, ainsi que par les commissions liées à la gestion du fonds Fondo Broggi.

Les commissions de souscription brutes s'élevaient à 3,4 M€, en recul de 64% par rapport à l'exercice 2023, mécaniquement impactées par le ralentissement sensible de la collecte.

2 – Un résultat opérationnel courant en progression

Le **résultat opérationnel courant** est de 4,4 M€ sur l'exercice, en croissance de 34% par rapport à 2023. Ceci s'explique notamment par :

- des revenus locatifs nets à 7,8 M€, en recul de 11% en raison de la vacance, courant 2024, sur 2 actifs ;
- des revenus des commissions à 21,5 M€, en baisse de 14% par rapport à 2023. Cette évolution est principalement liée au recul de la collecte brute en 2024 sur le marché des SCPI ; et est partiellement compensée par la hausse des commissions de gestion grâce aux nouveaux mandats signés en 2024 ;
- des rémunérations d'intermédiaires à 6,2 M€, en baisse de 38%, corrélées au volume de la collecte ;
- des charges générales d'exploitation à 17,1 M€, en baisse de 10% par rapport à l'exercice précédent, grâce à une optimisation des coûts et à certaines économies à effet exceptionnel.

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 -5,4 M€ au 31 décembre 2024, 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 3,6 M€, contre 1,7 M€ en 2023, s'explique notamment par le refinancement réalisé fin 2023 ;
- le résultat de la quote-part des sociétés mises en équivalence de -0,6 M€ contre 0,9 M€ en 2023, lié à l'évolution négative de la valeur des actifs détenus par l'OPPCI.

3 – Une gestion rigoureuse 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 77 M€, contre 70 M€ au 31 décembre 2023, dont **75% couverte** par des instruments dérivés de couverture ;
- Le **ratio d'endettement** (LTV) ressort à 31%, contre 28% au 31 décembre 2023 ;
- Le **coût moyen de la dette** tirée s'élève à 4,32% au 31 décembre 2024, contre 1,62% au 31 décembre 2023 ;
- La **maturité moyenne résiduelle** de la dette s'établit à 3,5 ans au 31 décembre 2024, contre 4,5 ans fin 2023.

Les ratios financiers respectent l'ensemble de covenants au 31 décembre 2024 :

	31/12/2023	31/12/2024	Covenant
LTV	28%	31%	<50%
ICR	4,0x	1,87x	>1,75x
DFS	23%	23%	<30%
Valeur de patrimoine consolidée ⁶	219 M€	223 M€	>150 M€

4 – Actif net réévalué EPRA en légère baisse sur l'exercice

La Valeur Nette de Reconstitution EPRA (*Net Reinstatement Value/NRV*) s'élève à 108,3 € par action, en recul de 5 % par rapport au 31 décembre 2023.

L'évolution s'explique par la variation de juste valeur des immeubles de placement à périmètre constant de -4,9€ par action, la distribution de dividendes en 2024 de -1,5€ par action et une baisse sur la réévaluation des autres actifs non courants, soit -0,8€ par action, partiellement compensée par le résultat net récurrent pour +1,1€ par action et la variation de juste valeur des instruments financiers pour +1,1€ 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€	31/12/2023	31/12/2024	Evolution
Capitaux propres IFRS - Part du groupe	121 200	111 708	-8%
ANR dilué	121 200	111 708	-8%
<i>Inclut</i>			
Réévaluation des autres actifs non courants (valeur du fonds de commerce de PAREF Gestion ⁷)	37 873	36 203	-4%
ANR dilué à la juste valeur	159 073	147 911	-7%
<i>Exclut</i>			
Juste valeur des instruments financiers	-378	1 312	n.a.
Actifs incorporels	-	-	
<i>Inclut</i>			
Droits de mutation	12 394	14 079	14%
ANR	171 089	163 301	-5%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 609	1 508 425	
ANR par action (en €)	113,4 €	108,3€	-5%

⁶ 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 2024.

⁷ 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 2024.

5 – Stratégie ESG « Create more » : des avancées structurantes

Grâce à l’expertise de ses équipes, PAREF a poursuivi l’intégration de sa stratégie ESG « Create More » au sein de son portefeuille immobilier. Le groupe renforce ainsi ses initiatives concrètes en ligne avec ses engagements en matière de transparence, de durabilité et de performance financière et se voit de nouveau récompensé pour ses avancées significatives en 2024.

- Un portefeuille immobilier plus durable

L’engagement de PAREF se traduit par 69 % des actifs sous gestion classés Article 8 SFDR. Par ailleurs, le groupe PAREF a mené des études de vulnérabilité sur les actifs des fonds afin d’identifier les risques climatiques et ajuster ses stratégies de gestion pour une meilleure résilience.

De plus, un projet pilote a été lancé visant à automatiser la collecte des données sur la consommation d’énergie et d’émissions carbone de ses actifs. Cette initiative permettra d’analyser plus efficacement les performances annuelles et d’optimiser les plans d’actions, afin de réduire l’empreinte carbone.

La **décarbonation** demeure une priorité stratégique avec la mise en œuvre d’un plan ambitieux. Elle prévoit notamment le remplacement progressif des équipements de chauffages d’ici 2030, l’isolation thermique et l’installation de systèmes de gestion intelligente des bâtiments. Ces mesures assurent la conformité avec le **Décret tertiaire et l’alignement sur la trajectoire CRREM 1,5°C**.

- Un financement durable intégré à la gestion de fonds

En 2024, le groupe PAREF a étendu le **financement durable** à la gestion de fonds. Ainsi, un « Sustainability Linked Loan » et un « crédit de décarbonation » ont été signés. Les conditions de financement dépendent en partie de la performance carbone annuelle des fonds et qui sera évaluée par un organisme indépendant.

- Des récompenses confirmant la stratégie ESG

PAREF a reçu des **distinctions** attestant des progrès réalisés en matière de reporting et de performance ESG.

Au classement **GRESB 2024**, référence mondiale en matière de performance ESG dans l’immobilier, PAREF a **obtenu 5 étoiles et une note de 97/100** à travers le projet TEMPO. Cette distinction la positionne à la 1^{ère} place de son groupe de référence.

PAREF a également été récompensé par l’**EPRA** et a reçu le **SBPR Award Silver**, qui souligne son alignement avec les meilleurs standards en matière de reporting extra-financier.

- Un engagement social et sociétal renforcé

PAREF consolide ses initiatives sociales et sociétales, notamment avec la mise en place d’une nouvelle stratégie de développement des compétences, et à travers le programme **PAREF4Good**, qui permet à chaque collaborateur de s’investir dans des actions solidaires. Par ailleurs, un score de **93/100 à l’index de l’égalité professionnelle entre les femmes et les hommes** a été obtenu, illustrant l’engagement du Groupe en faveur de l’inclusion.

6 – Événement post clôture

Dans le cadre de son programme de cession, la Foncière PAREF annonce avoir vendu un entrepôt loué de 11 000 m² situé à Aubergenville (78). Le prix net vendeur est en ligne avec la dernière valeur d’expertise.

7 – Perspectives et priorités 2025 : une stratégie claire de croissance

S'appuyant sur son savoir-faire depuis plus de 30 ans, PAREF maintient sa stratégie et son développement sur l'ensemble de ses activités complémentaires : investissement, développement, fund management, asset management et property management. PAREF poursuivra ses objectifs de performance durable et de satisfaction clients à travers 3 axes :

- **maximiser la performance financière** via une gestion dynamique et stratégique pour sécuriser et valoriser les actifs sous gestion dans un marché en constante évolution.
- **développer un immobilier durable et résilient** notamment au travers d'un plan d'investissement pour accélérer la transformation des actifs, en intégrant des solutions digitales pour optimiser la gestion de la performance ESG de son portefeuille.
- **placer les clients au centre de son approche** par une compréhension et une anticipation de leurs besoins pour garantir une offre sur-mesure et développer une relation de confiance.

En combinant une maîtrise des enjeux locaux avec une vision internationale, PAREF s'appuie sur des fondations solides pour poursuivre sa croissance en termes d'actifs sous gestion, d'empreinte géographique, et de partenariats stratégiques

Agenda financier

29 avril 2025 : Informations financières au 31 mars 2025

22 mai 2025 : Assemblée Générale Mixte

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 31 décembre 2024, 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

Résultats locatifs

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (K€)	31/12/2023	31/12/2024	Evolution
Revenus locatifs bruts	9 012	8 455	-6%
Charges locatives refacturées	3 614	2 989	-17%
Charges locatives, taxes et assurances	-3 809	-3 625	-5%
Charges non récupérables	-195	-636	226%
Autres revenus	1	1	-50%
Total revenus locatifs nets	8 818	7 819	-11%

Résultat Net Récurrent EPRA au 31 décembre 2024

En K€	31/12/2023	31/12/2024	Evolution en %
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ PART DU GROUPE	-16 428	-5 386	-67%
Ajustements			
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placements et des autres actifs	-18 612	-5 380	-71%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-	11	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	77	279	263%
(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	-99	1 720	n.a.
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA	2 162	1 982	-8%
Nombre moyen d'actions	1 508 609	1 508 510	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT PAR ACTION EPRA	1,43 €	1,31 €	-8%

Compte de résultat de l'exercice 2024

Compte de résultat consolidé détaillé (en K€)	2023	2024	Evolution
Revenus locatifs bruts	9 012	8 455	-6%
<i>Charges locatives refacturées</i>	3 614	2 989	-17%
<i>Charges locatives, taxes et assurances</i>	- 3 809	-3 625	-5%
Charges locatives et taxes non récupérées	-195	-636	226%
Autres revenus	1	1	-50%
Revenus locatifs nets	8 818	7 819	-11%
Chiffres d'affaires sur commissions	24 948	21 528	-14%
- <i>de gestion</i>	15 536	18 108	17%
- <i>de souscription</i>	9 412	3 420	-64%
Revenus des commissions	24 948	21 528	-14%
Rémunérations d'intermédiaires	-10 095	-6 240	-38%
- <i>dont honoraires de partenaires</i>	-4 277	-4 178	-2%
- <i>dont rétro-commissions de souscription</i>	-5 816	-2 061	-65%
Charges générales d'exploitation	-19 025	-17 091	-10%
Amortissements et dépréciations	- 1 346	-1 610	20%
Résultat opérationnel courant	3 300	4 407	34%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-18 612	-5 380	-71%
Résultat de cession des immeubles de placement	0	11	n.a.
Résultat opérationnel	-15 312	-962	-94%
Produits financiers	2 173	934	-57%
Charges financières	-3 833	-4 498	17%
Coût de l'endettement financier net	- 1 660	-3 563	115%
Autres charges et produits financiers	-102	234	n.a.
Variation de valeur des instruments dérivés	-77	-279	262%
Quote-part des sociétés mises en équivalence ⁸	847	-568	n.a.
Résultat net avant impôts	-16 304	-5 139	-68%
Charges d'impôts	-124	-247	99%
Résultat net consolidé	-16 428	-5 386	-67%
Résultat net consolidé part du Groupe	-16 428	-5 386	--67%
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 508 609	1 508 510	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	-10,89	-3,57	-67%
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 508 609	1 508 510	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	-10,89	-3,57	-67%

⁸ Incluant les participations dans les sociétés mises en équivalence dont principalement 27,24% de l'OPPCI Vivapierre

Bilan

BILAN ACTIF (en K€)	31/12/2023	31/12/2024
Actifs non courants		
Immeubles de placement	168 130	168 810
Immobilisations incorporelles	652	618
Immobilisations corporelles	2 331	1 706
Immobilisations financières	358	357
Titres mis en équivalence	13 982	12 985
Actifs financiers	1 088	1 078
Instruments dérivés		
Total actifs non courants	186 540	185 555
Actifs courants		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	14 200	12 782
Autres créances et comptes de régularisation	2 500	1 975
Instruments dérivés	378	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 558	10 123
Total actifs courants	24 637	24 880
Actifs non courants détenus en vue de la vente	740	3 900
TOTAL DE L'ACTIF	211 917	214 334

BILAN PASSIF (en K€)	31/12/2023	31/12/2024
Capitaux propres		
Capital social	37 755	37 755
Primes liées au capital	42 193	42 193
Réserves de la juste valeur	82	88
Variation de valeur des instruments de couverture	99	-1 312
Réserves consolidées	57 500	38 370
Résultat consolidé	-16 428	-5 386
Capitaux propres – part du Groupe	121 200	111 708
Total des capitaux propres	121 200	111 708
PASSIF		
Passifs non courants		
Dettes financières, part à long terme	70 627	77 258
Instruments dérivés	-	1 312
Impôts différés passifs, nets	42	41
Provisions	344	1 065
Total des passifs non courants	71 013	79 676
Passifs courants		
Dettes financières, part à court terme	369	351
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 626	10 524
Dettes fiscales et sociales	8 022	7 806
Autres dettes et comptes de régularisation	3 687	4 270
Total des passifs courants	19 704	22 950
TOTAL DU PASSIF	211 917	214 334

Flux de trésorerie

FLUX DE TRÉSORERIE (en K€)	31/12/2023	31/12/2024
Flux d'exploitation		
Résultat net	-16 428	-5 386
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 279	1 607
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements	18 612	5 380
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	77	279
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers	-	-
Charges d'impôts	124	247
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	1	-178
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	-847	568
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt	2 817	2 518
Coût de l'endettement financier net	1 660	3 563
Impôts payés	-424	-90
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et après impôt	4 053	5 991
Variation du BFR	-675	1 765
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	3 378	7 756
Flux d'investissements		
Acquisition des immeubles de placement	-8 052	-6 641
Autres acquisitions d'immobilisations	-144	-262
Prix de cession des immeubles de placement		751
Acquisition d'immobilisations financières	95	4
Cession d'immobilisations financières		169
Variation des participations dans les sociétés mises en équivalence		
Produits financiers reçus	93	-
Incidence des variations de périmètre	-107	-
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	-8 116	-5 980
Flux de financement		
Variation de capital	-	-
Titres d'autocontrôle	-5	4
Augmentation des emprunts bancaires	10 000	7 000
Variation des autres dettes financières	-	-
Remboursements de dettes locatives	-524	-618
Remboursements des emprunts	-	-
Variation des concours bancaires	19	-19
Intérêts payés	-1 544	- 3 274
Frais d'émission d'emprunt	-1 402	-40
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	-4 527	-2 263
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	2 017	790
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie	-2 721	2 565
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	10 279	7 558
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	7 558	10 123

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) au 31 décembre 2024

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) - en K€	31/12/2023	31/12/2024	Evolution
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	121 200	111 708	-8%
<i>Inclut / Exclut</i>			
Instrument hybride	-	-	-
ANR dilué	121 200	111 708	-8%
<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 ⁹)	37 873	36 203	-4%
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	-
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	159 073	147 911	-7%
<i>Exclut</i>			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	-378	1 312	n.a.
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	-
Actifs incorporels	-652	-618	-5%
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	-	-	-
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	-
Droits de mutation	12 393	14 079	14%
ANR	170 437	162 683	-5%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 609	1 508 425	
ANR par action (en €)	113,0 €	107,8 €	-5%

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) au 31 décembre 2024

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) - en K€	31/12/2023	31/12/2024	Evolution
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	121 200	111 708	-8%
ANR dilué	121 200	111 708	-8%
<i>Inclut</i>			
Réévaluation des autres actifs non courants (valeur du fonds de commerce de PAREF GESTION ¹⁰)	37 873	36 203	-4%
ANR dilué à la juste valeur	159 073	147 911	-7%
<i>Inclut</i>			
Juste valeur des dettes	409	195	-52%
ANR	159 483	148 105	-7%
Nombre d'actions totalement dilué	1 508 609	1 508 425	
ANR par action (en €)	105,7 €	98,2 €	-7%

⁹ La valorisation de fonds de commerce PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2024

¹⁰ 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

- Taux de vacance EPRA¹¹

En K€	31/12/2023	31/12/2024	Evolution
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant	95	3 245	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble du portefeuille	10 925	12 746	
Taux de vacance EPRA	0,87%	25,46%	24,59 pts

- Taux de rendement EPRA

En %	31/12/2023	31/12/2024	Evolution
Taux de capitalisation net PAREF	6,54%	5,36%	-1,18pts
Effet des droits et frais estimés	-0,39%	-0,36%	+0,03pts
Effet des variations de périmètre	0,00%	-0,02%	-0,02pts
Rendement Initial Net EPRA¹²	6,15%	4,98%	-1,17 pts
Effet des aménagements de loyers	1,71%	0,47%	-1,24 pts
Rendement Initial Net Topped-Up EPRA¹³	7,86%	5,45%	-2,41 pts

- Investissements immobiliers réalisés

en K€	31/12/2023	31/12/2024
Acquisition		
Développement ¹⁴	6 456	6 965
CAPEX de maintenance	222	3 241
<i>avec création de surface</i>		
<i>sans création de surfaces</i>	222	3 241
<i>avantages commerciaux</i>		
<i>Autres dépenses</i>		
Intérêts capitalisés		
Total CAPEX	6 553	10 206
Différence entre CAPEX comptabilisés et décaissés	1 671	-3 319
Total CAPEX décaissés	8 224	6 888

¹¹ Hors participations dans l'OPPCI Vivapierre

¹² 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

¹³ 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

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

- LTV (Loan to Value) EPRA

En K€	Groupe	Intégration proportionnelle			Combiné
		QP des JVs	QP des sociétés en mise en équivalence	Intérêt minoritaire	
Inclut :					
Emprunts auprès des institutions financières	77 000	n.a.	9 695	n.a.	86 695
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.	-
Besoin en fonds de roulement net ¹⁵	7 853	n.a.	206	n.a.	8 059
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)	-	n.a.	0	n.a.	-
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)	-	n.a.	0	n.a.	-
Exclut :					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 123	n.a.	122	n.a.	10 245
Dette nette (A)	74 730	n.a.	9 778	n.a.	84 508
Inclut :					
Immeubles occupés par le propriétaire	-	n.a.	0	n.a.	-
Immeubles de placement à la juste valeur	168 810	n.a.	21 683	n.a.	190 493
Immeubles destinés à la vente	3 900	n.a.	0	n.a.	3 900
Immeubles en cours de développement	-	n.a.	0	n.a.	-
Immobilisations incorporelles ¹⁶	38 341	n.a.	0	n.a.	38 341
Créances nettes	-	n.a.	0	n.a.	-
Immobilisations financières	1 435	n.a.	0	n.a.	1 435
Valeur totale des actifs (B)	212 486	n.a.	21 683	n.a.	234 169
Optionnel :					
Droits de mutation immobiliers	12 743	n.a.	1 496	n.a.	14 239
Valeur totale des actifs (y compris RETT) (C)	12 743	n.a.	1 496	n.a.	14 239
LTV (A/B)	35,2%	n.a.	45,1%	n.a.	36,1%
LTV (INCL. RETT) (A/C) (OPTIONNEL)	33,2%	n.a.	42,2%	n.a.	34,0%

¹⁵ 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)

¹⁶ Comprend la valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion, réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2024

Ratios de coûts EPRA

Les ratios ci-dessous sont calculés sur le périmètre des actifs détenus en propre¹⁷ par PAREF (incluant les mises en équivalence).

En K€	31/12/2023	31/12/2024	Evolution
Inclus :			
(i) Frais généraux	(2 522)	(1 912)	-24%
(ii) Charges sur immeubles			
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	(3 809)	(3 625)	-5%
(iv) Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés mises en équivalence	(355)	(74)	-79%
Exclus :			
(v) Charges du foncier	1 573	1 159	-26%
(vi) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	2 155	1 830	-15%
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	(2 958)	(2 623)	-11%
(vii) - charges de vacance (charges locatives non récupérées)	202	671	232%
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	(2 756)	(1 952)	-29%
(viii) Revenus locatifs moins charges du foncier	11 167	10 285	-8%
(ix) - charges locatives refacturées comprises dans les loyers	(2 155)	(1 830)	-15%
(x) + quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	1 356	1 603	18%
Revenus locatifs (C)	10 367	10 058	-3%
Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)	28,5%	26,1%	-24 bps
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	26,6%	19,4%	-7bps

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.

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.

¹⁷ Excluant les participations dans OPPCI Vivapierre

