

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2025



Rapport d'activité ■RFA	7	Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise ■RFA	134
1.1 Présentation du Groupe	8	6.1 Gouvernance	135
1.2 Faits marquants de l'exercice 2025	8	6.2 Rémunération des mandataires sociaux	151
1.3 Tendances de marché	13	6.3 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	164
1.4 Résultats 2025	16	6.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	166
1.5 Ressources financières	17	Informations sur la société, l'actionariat et le capital ■RFA	168
1.6 Actif net réévalué EPRA (ANR EPRA)	18	7.1 Capital social et actionariat	169
1.7 Stratégie et perspective	19	7.2 Contrôle interne et gestion des risques	172
1.8 Événements intervenus depuis le 1er janvier 2026	19	7.3 Informations sur la société	182
1.9 Reporting EPRA au 31 décembre 2025	20	7.4 Informations juridiques	184
Portefeuille au 31 décembre 2025 ■RFA	27	Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2026 ■RFA	194
2.1 Liste des actifs du Groupe PAREF au 31 décembre 2025	28	8.1 Projets de résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 28 mai 2026	195
2.2 Rapports condensés de l'expert immobilier	29	8.2 Rapport du Conseil d'Administration sur les résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2026	202
Comptes consolidés ■RFA	31	Informations complémentaires ■RFA	208
3.1 État de la situation financière	32	9.1 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel	209
3.2 État de résultat	33	9.2 Responsables du contrôle des comptes	209
3.3 État de variation des capitaux propres	34	9.3 Documents accessibles au public	209
3.4 Tableau de flux de trésorerie	35	9.4 Tables de concordance du document d'enregistrement universel	210
3.5 Notes annexes aux états financiers consolidés	36		
3.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	72		
Comptes annuels ■RFA	76		
4.1 Comptes annuels	77		
4.2 Annexes aux comptes annuels	80		
4.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	102		
RSE ■RFA	108		
5.1 Nos engagements et objectifs	109		
5.2 Gouvernance RSE	115		
5.3 Périmètre et Approche du reporting RSE	122		
5.4 Ressources humaines	129		
5.5 Reporting Développement Durable EPRA	133		

Les éléments du rapport financier annuel sont identifiés dans le sommaire à l'aide du pictogramme ■RFA

Document d'enregistrement universel PAREF incluant le rapport financier

Le document d'enregistrement universel valant rapport financier annuel au format pdf est une reproduction de la version officielle de l'URD valant RFA qui a été établi en ESEF/XBRL et qui est également disponible sur le site de PAREF (www.paref.com)



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 6 mai 2026 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

En application de l'article 19 du règlement (UE) n° 2017/1129, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les comptes financiers consolidés, les comptes annuels et les rapports des Commissaires aux comptes correspondants pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 qui figurent aux pages 27 à 86 du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 17 avril 2025 sous le numéro D.25-0284 ; et
- les comptes financiers consolidés, les comptes annuels et les rapports des Commissaires aux comptes correspondants pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 qui figurent aux pages 27 à 86 du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 17 avril 2024 sous le numéro D.24-0298.

REMARQUES GÉNÉRALES

Le présent document d'enregistrement universel a été préparé dans le cadre des obligations d'information de PAREF et en vue de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de PAREF convoquée le 28 mai 2026 (l'« **Assemblée générale** »).

Dans le présent document d'enregistrement universel, le terme « PAREF » ou la « Société » renvoient à la société Paris Realty Fund. Les termes « Groupe PAREF » et « Groupe » renvoient à PAREF et ses filiales.

Le présent document d'enregistrement universel contient des informations sur les marchés du Groupe PAREF et sa position concurrentielle, y compris des informations relatives à la taille des marchés et aux parts de marché. Sauf indication contraire, ces informations sont des estimations du Groupe PAREF et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Les données relatives aux parts de marché et aux tailles de marché figurant dans le présent document d'enregistrement universel ne constituent donc pas des données officielles.

Le présent document d'enregistrement universel contient des indications sur les tendances, objectifs et perspectives de développement du Groupe PAREF. Ces informations ne doivent pas être interprétées comme des garanties de performance futures. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par le Groupe PAREF. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire.

En outre, ces tendances, objectifs et perspectives de développement pourraient être affectés par la réalisation de tout ou partie des facteurs de risque décrits au paragraphe 7.2.1 du présent document d'enregistrement universel.

Les informations prospectives mentionnées dans le présent document d'enregistrement universel ne peuvent s'apprécier qu'au jour de sa publication. À l'exception de toute obligation légale ou réglementaire qui lui serait applicable, le Groupe PAREF ne prend aucun engagement de compléter, mettre à jour ou modifier ces informations prospectives afin de refléter tout changement dans ses objectifs ou dans les événements, conditions ou circonstances sur lesquels elles sont fondées. Le Groupe PAREF opère dans un environnement concurrentiel en évolution permanente. Il peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque, ou d'une combinaison de risques, pourraient avoir des conséquences significativement différentes de celles mentionnées dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une prévision ou garantie de résultats réels. En outre, ces informations prospectives pourraient être affectées par la réalisation de tout ou partie des facteurs de risque décrits au paragraphe 7.2.1. du présent document d'enregistrement universel.

CHIFFRES CLÉS

ACTIFS SOUS GESTION

3,1 Mds€

ACTIFS DÉTENUS EN PROPRE

174 M€

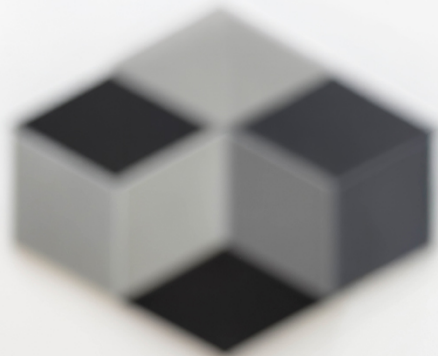
EPRA NRV

91,4 €

LTV

35%





Chers actionnaires, partenaires et collaborateurs,

L'année 2025 a constitué une année de transformation pour le Groupe PAREF. Dans un marché immobilier encore exigeant, nous avons engagé un recentrage de nos activités sur nos métiers à valeur ajoutée, renforcé notre discipline financière et poursuivi la simplification de notre modèle afin de le rendre plus lisible. Cette orientation répond à un objectif clair : consolider notre capacité à générer des revenus récurrents, préserver nos équilibres financiers et créer les conditions d'une valeur durable pour nos clients comme pour nos actionnaires.

2025 : recentrage, discipline et exécution

Tout au long de l'année, le marché immobilier a confirmé la nécessité d'une gestion rigoureuse, sélective et créatrice de valeur. Dans cet environnement, PAREF a poursuivi avec méthode l'exécution de sa feuille de route, à travers :

- des arbitrages maîtrisés sur notre patrimoine,
- le maintien de la performance de nos véhicules dans un marché de la collecte demeuré polarisé,
- la sécurisation de nouveaux locataires, dont la signature structurante sur Tempo à Paris,
- et la poursuite de projets de développement ciblés en Europe.

Dans ce contexte, notre plateforme européenne de gestion a démontré sa résilience, avec près de 3 milliards d'euros d'encours sous gestion, soutenus notamment par la consolidation de partenariats internationaux tels que celui noué avec Parkway Life REIT. En parallèle, nous avons poursuivi le recentrage du Groupe sur ses métiers cœur : Asset Management, Fund Management et Investissement, une stratégie dont la cession de SOLIA PAREF, finalisée au début de l'année 2026, constitue une étape structurante.

Créer une valeur durable et plus lisible

Notre démarche ESG a continué d'accompagner cette transformation. En 2025, les fonds et les actifs du Groupe ont poursuivi leurs progrès en matière de transparence, de performance environnementale et de gestion responsable, comme en témoigne notamment le maintien de la reconnaissance EPRA sBPR Silver Award. Nous considérons ces engagements non comme un sujet périphérique, mais comme un facteur de résilience des portefeuilles, d'attractivité pour les locataires et de création de valeur à long terme.

2026 : stabilisation et relance sélective

En 2026, PAREF aborde une nouvelle phase. Notre priorité est d'améliorer durablement notre profil financier, de renforcer la lisibilité de notre modèle et de créer les conditions d'une croissance maîtrisée.

Cette trajectoire reposera sur le développement sélectif de notre plateforme européenne, une reprise progressive de la collecte, l'élargissement ciblé de nos stratégies d'investissement et la poursuite de notre développement auprès des clients institutionnels. Nous aborderons cette nouvelle étape avec la même exigence de discipline, de sélectivité et d'exécution.

Par ailleurs, nous poursuivrons nos efforts en faveur de la résilience de nos portefeuilles, de l'amélioration de nos équilibres financiers et du déploiement de notre stratégie ESG « Create More ». C'est dans cet équilibre entre discipline financière, qualité opérationnelle et responsabilité que nous entendons accompagner durablement les transformations du marché.

Je tiens à remercier chaleureusement nos équipes pour leur engagement et leur professionnalisme, ainsi que nos actionnaires, partenaires et clients pour la confiance qu'ils nous accordent. Ensemble, nous poursuivons la construction d'un Groupe plus lisible, plus agile et mieux armé pour créer une valeur pérenne.

Antoine CASTRO

Président & Directeur Général

1

Rapport d'activité



Tempo - PARIS XI

1.1	Présentation du Groupe	8
1.2	Faits marquants de l'exercice 2025	8
1.3	Tendances de marché	13
1.4	Résultats 2025	16
1.5	Ressources financières	17
1.6	Actif net réévalué EPRA (ANR EPRA)	18
1.7	Stratégie et perspective	19
1.8	Événements intervenus depuis le 1er janvier 2026	19
1.9	Reporting EPRA au 31 décembre 2025	20

1.1 PRÉSENTATION DU GROUPE

PAREF est une société cotée depuis 2005 sur le compartiment C du marché réglementé d'Euronext à Paris et qui a opté pour le régime fiscal SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées) en 2006.

Le Groupe est devenu un acteur européen de référence dans l'investissement et la gestion immobilière et gère 3,1 milliards d'euros d'actifs sous gestion, dont plus de 50% situés hors de France.

Depuis plus de 30 ans, PAREF s'appuie sur son savoir-faire pour accompagner actionnaires, investisseurs, locataires et

utilisateurs. Le Groupe propose ainsi une expertise sur l'ensemble des classes d'actifs couvrant : l'investissement, le développement, le fund management et l'asset management.

Engagé en faveur d'un immobilier durable et performant, PAREF déploie une approche qui allie rendement, durabilité et satisfaction client. Grâce à ses collaborateurs, le Groupe répond aux attentes des investisseurs institutionnels et particuliers tout en contribuant à la transformation du secteur immobilier.

1.2 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2025

Activité immobilière pour compte propre

Une valorisation des actifs en retrait et des revenus impactés par la vacance

Au 31 décembre 2025, PAREF détient :

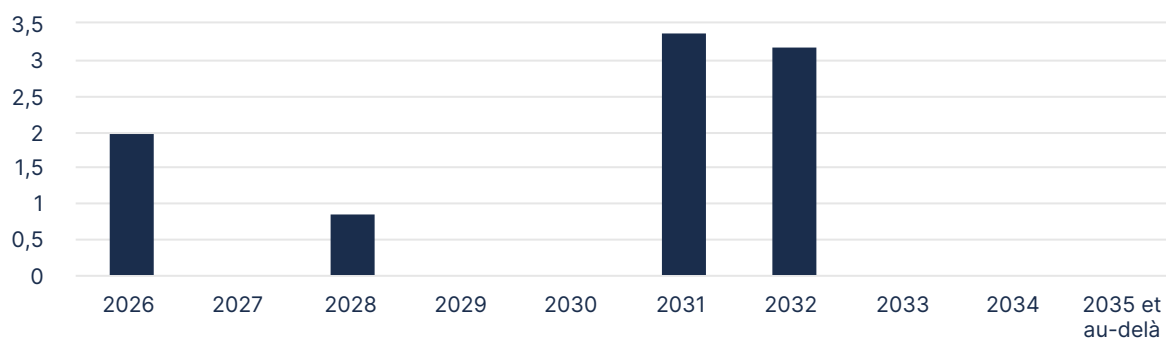
- 6 actifs en propre, principalement des actifs de bureaux du Grand Paris ;
- des participations minoritaires dans des SCPI/OPPCI.

L'activité de gestion reste résiliente malgré le recul du marché immobilier :

- le taux d'occupation financier (TOF) du portefeuille s'affiche à 76,4%, en hausse de 20 points par rapport au 31 décembre 2024, porté par la signature d'un bail sur l'actif parisien Tempo ;

- la maturité moyenne pondérée des baux (WALB) s'établit à 4,23 ans à fin décembre 2025, contre 4,85 ans à fin 2024 ;
- les loyers à périmètre constant affichent une baisse de 10,9%.

Échéancier des loyers (fin de la période ferme – en M€)



Des revenus locatifs nets en retrait

Les revenus locatifs nets de PAREF s'établissent à 6,3 M€ au 31 décembre 2025, en retrait de 19 % par rapport à l'exercice précédent. Ceci est principalement expliqué par :

- la vacance stratégique mise en place sur Croissy-Beaubourg ;
- la rotation des locataires et la franchise des loyers accordée dans le cadre de l'extension de bail sur la Tour Franklin à La Défense. Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre s'établit à 5,9% contre 5,5% fin 2024.

Résultats locatifs sur le patrimoine détenu en propre (en milliers d'euros)	2025	2024	Évolution en %
Revenus locatifs bruts	7 132	8 455	-16 %
Charges locatives refacturées	3 120	2 989	4 %
Charges locatives, taxes et assurances	-3 957	-3 625	9 %
Charges non récupérables	-837	-636	32 %
Autres revenus	1	1	182 %
Total revenus locatifs nets	6 296	7 819	-19 %

Une valeur du patrimoine immobilier en recul

La valeur du patrimoine de PAREF s'établit à 174 M€ au 31 décembre 2025. Le patrimoine se compose de 161 M€¹ (-7% à périmètre constant) pour les 6 actifs immobiliers représentant une surface locative de 63 748 m² et 13 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le Groupe.

Chiffres clés du patrimoine immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'actifs	6	7
Surface locative (en exploitation)	63 748 m ²	73 526 m ²
Valorisation	161 m€	173 m€

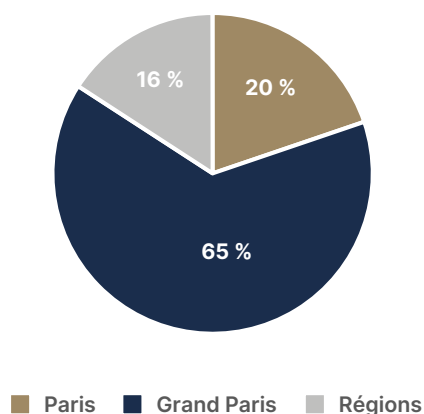
L'évolution du patrimoine immobilier s'explique principalement par :

- 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
- une cession d'un actif à Aubergenville pour 3,9 M€, conformément à la stratégie d'arbitrage ;

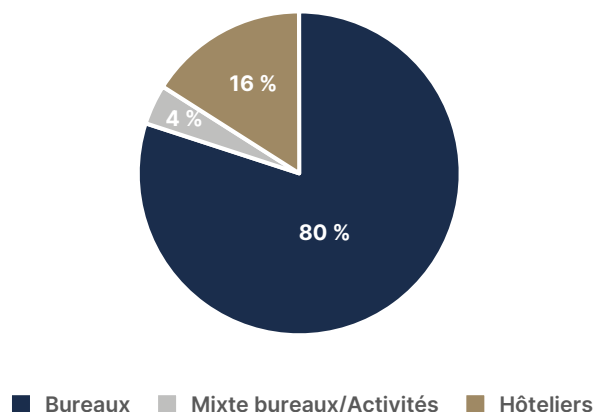
Quant aux participations financières, s'agissant principalement des participations dans l'OPPCI Vivapierre, la valeur ressort à 13 M€, stable par rapport au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2025, la répartition du patrimoine par géographie et par typologie d'actif est la suivante.

Répartition du patrimoine par géographie



Répartition du patrimoine par typologie d'actif



¹ Hors participations minoritaires dans SCPI/OPPCI.

Activité de gestion pour compte de tiers

Le Groupe s'appuie sur ses deux filiales, PAREF Gestion et PAREF Investment Management, qui apportent leur savoir-faire auprès des investisseurs institutionnels et particuliers et proposent 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

Les souscriptions brutes collectées sur les fonds SCPI au cours de l'exercice 2025 s'élèvent à 29 M€, soit un recul de 16 % par rapport à 2024. 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.

Répartition de la collecte brute réalisée en 2025 :

Type	Fonds	Collecte brute en 2025 (M€)	Collecte brute en 2024 (M€)	Évolution en %
SCPI	Paref Prima	20	21	-3 %
	PAREF Hexa	5	8	-42 %
	PAREF Evo	4	5	-26 %
	Novapierre Résidentiel	-	0,1	-100 %
	Novapierre 1	-	0,1	-100 %
Total		29	34	-16 %

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.

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

Le patrimoine géré par PAREF Gestion pour compte de tiers s'élève à plus de 2,5 milliards d'euros au 31 décembre 2025, -3% par rapport au 31 décembre 2024.

Type	Fonds	Stratégie	Actifs sous gestion (M€) 31 déc 2025	Actifs sous gestion (M€) 31 déc 2024	Évolution en %
SCPI	Paref Prima	Commerces	971	984	-1 %
	Novapierre Résidentiel	Résidentiel	309	334	-8 %
	Paref Hexa	Bureau/Logistique	239	268	-11 %
	Novapierre 1	Commerces	205	218	-6 %
	Paref Evo	Bureau/Logistique	43	42	3 %
Sous-total SCPI			1767	1845	-4 %
OPPCI	Vivapierre	Résidences hôtelières	77	80	-3 %
Sous-total OPPCI			77	80	-3 %
Autres FIA			631	624	1 %
Total			2 476	2 549	-3 %

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

L'année 2025 a été marquée par la mise en oeuvre 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 oeuvre 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 2,9 M€, en recul de 16% par rapport à l'exercice 2024, dans un marché des SCPI marqué par une polarisation de la collecte.

En milliers d'euros	2025	2024	Évolution en %
Revenus des commissions			
- de gestion	16 804	18 108	-7 %
- de souscriptions	2 878	3 420	-16 %
Commissions totales	19 682	21 528	-9 %

Patrimoine sous gestion du Groupe

Les actifs sous gestion du Groupe s'élèvent à 3,1 milliards d'euros au 31 décembre 2025, stables par rapport au 31 décembre 2024.

En millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Évolution en %
1. Gestion pour compte propre			
Actifs détenus en propre par PAREF	161	173	-7,0 %
Participations détenues par PAREF ²	13	13	0,4 %
Total patrimoine PAREF	174	186	-6,4 %
2. Gestion pour compte de tiers			
SCPI PAREF Prima	971	984	-1,3 %
SCPI Novapierre Résidentiel	309	334	-7,6 %
SCPI PAREF Hexa	239	268	-10,8 %
SCPI Novapierre 1	205	218	-5,7 %
SCPI PAREF Evo	43	42	3,1 %
Foncière Selection Région	24	24	-1,0 %
OPPCI Vivapierre	77	80	-2,9 %
Fondo Broggi	607	601	1,1 %
Actifs gérés en format de fonds	2 476	2 549	-2,9 %
NAU!	140	140	-
One Forty	24	22	9,2 %
Medelan	607	601	1,1 %
42 Rue Paradis	97	97	-
Kobe	88	-	n.a.
Aubrac	117	111	5,6 %
Actifs gérés en format de mandat	1 074	971	10,5 %
Retraitements ³	-607	-601	1,1 %
Total patrimoine géré pour compte de tiers	2 942	2 920	0,8 %
Retraitements ⁴	-13	-13	0,4 %
Total patrimoine géré pour compte de tiers	3 103	3 092	0,3 %

Ventilation du chiffre d'affaires du Groupe par marché géographique

Ventilation du CA par pays (en %)	31/12/2025	31/12/2024
France	59 %	63 %
Allemagne	31 %	29 %
Italie	9 %	7 %
Autres	1 %	1 %
Total	100 %	100 %

² Incluant principalement les participations dans les sociétés mises en équivalence dont principalement 27,24% de l'OPPCI Vivapierre

³ Retraitement Medelan (inclus dans la Gestion de fonds et dans la Gestion de mandat)

⁴ La participation dans l'OPPCI Vivapierre

1.3 TENDANCES DE MARCHÉ

Conjoncture économique

En 2025, l'économie française est restée en croissance, mais à un rythme ralenti par rapport à 2024. D'après l'Insee, la croissance acquise à l'issue du quatrième trimestre 2025 ressort à +0,9%, après +1,1% en 2024. Le quatrième trimestre a montré une progression modérée du PIB de +0,2% par rapport au trimestre précédent, avec une consommation des ménages en hausse de +0,4%, tandis que l'investissement est resté peu dynamique et que la contribution du commerce extérieur a de nouveau soutenu l'activité.

L'inflation a nettement décéléré en 2025. La Banque de France estime l'inflation moyenne annuelle harmonisée à 0,9% en 2025, contre 2,3% en 2024. En données les plus récentes, l'Insee fait état, en février 2026, d'une inflation IPC de +0,9% sur un an et d'un IPCH de +1,1%, signalant un léger rebond en début d'année mais sur des niveaux toujours modérés.

Sur le front monétaire, le cycle de détente engagé par la BCE en 2024 a laissé place à une phase de stabilisation. Le 19 mars 2026, la BCE a maintenu inchangés ses trois taux directeurs, avec un taux de dépôt à 2,00%, un taux de refinancement principal à 2,15% et un taux de prêt marginal à 2,40%, dans un contexte d'incertitude géopolitique accrue et de vigilance sur les prix de l'énergie.

Le marché du crédit immobilier a bénéficié de la détente observée en 2024 et au premier semestre 2025, mais les conditions se sont légèrement retendues en fin d'année. Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, le taux moyen des crédits immobiliers du secteur concurrentiel s'établit à 3,25% en février 2026, après une remontée graduelle au second semestre 2025.

Le marché du travail montre désormais des signes de fragilisation. L'Insee indique un taux de chômage de 7,9% au quatrième trimestre 2025, en hausse de 0,2 point sur le trimestre et de 0,6 point sur un an. Dans le même temps, le climat des affaires s'est assombri en février 2026, même si l'industrie manufacturière demeure légèrement au-dessus de sa moyenne de longue période.

En synthèse, l'environnement macroéconomique français est aujourd'hui caractérisé par une inflation maîtrisée, des taux courts stabilisés, mais une croissance toujours faible, une confiance encore fragile et un marché du travail moins porteur qu'en 2024. Pour 2026, la Banque de France anticipe une croissance d'environ 1,0%, mais cette trajectoire reste dépendante du contexte géopolitique, des conditions financières et de la visibilité budgétaire nationale.

Marché de l'investissement Immobilier

Après deux années de correction, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise a enregistré un rebond mesuré en 2025. Selon JLL, les volumes investis ont atteint 13,7 milliards d'euros, soit une hausse de 8 % sur un an. Le redressement demeure toutefois très sélectif, concentré sur les actifs les plus liquides, les localisations centrales et les opérations significatives.

La répartition sectorielle a évolué par rapport à 2024. Les bureaux redeviennent la première classe d'actifs avec 6,8 milliards d'euros investis (environ 50% du total), devant la logistique et l'industriel avec 3,0 milliards d'euros (environ 22%), le commerce avec 2,8 à 3,0 milliards d'euros selon les sources (environ 20%) et les locaux d'activités avec 1,1 milliard d'euros. Cette recomposition traduit le retour de grandes transactions de bureaux et de commerce, alors que la logistique, très recherchée au cours du cycle précédent, a marqué le pas en investissement faute de mégaportefeuilles et du fait d'un ajustement des attentes de prix.

L'Île-de-France a retrouvé un rôle central dans l'allocation de capitaux. JLL évalue à 8,4 milliards d'euros les volumes investis dans la région en 2025, soit 61% du marché français tous actifs confondus, contre 46% un an plus tôt. Cette concentration géographique confirme le recentrage des investisseurs sur les marchés les plus profonds et les actifs bénéficiant d'une meilleure liquidité.

Marché des bureaux

Le segment bureaux a retrouvé un peu de profondeur en investissement en 2025, sans pour autant revenir à ses niveaux historiques. JLL fait état de 6,8 milliards d'euros investis en France sur cette classe d'actifs, en hausse de 31 % sur un an. Knight Frank retient pour sa part 6,4 milliards d'euros, en soulignant que 89% de ces volumes ont été réalisés en Île-de-France. Les deux lectures convergent sur un point essentiel : le rebond a été principalement alimenté par quelques grandes opérations, dans un marché encore polarisé entre actifs prime et actifs secondaires.

En Île-de-France, Knight Frank chiffre les investissements bureaux à 5,7 milliards d'euros en 2025, soit +45% sur un an. Plus de la moitié des volumes se sont concentrés dans le QCA parisien (3,0 milliards d'euros), tandis que La Défense a enregistré un retour de transactions significatives avec environ 0,5 milliard d'euros, après deux exercices très faibles. À l'inverse, la première et la deuxième couronne sont restées presque à l'arrêt, pénalisées par des marchés locatifs plus dégradés et des niveaux de vacance élevés.

Les taux prime bureaux sont restés globalement stables fin 2025. Knight Frank situe le taux prime du QCA entre 4,00% et 4,25%, alors que La Défense se maintient autour de 6,50 %. En pratique, la liquidité reste nettement meilleure pour les actifs centraux sécurisés que pour les immeubles périphériques ou nécessitant une revalorisation lourde.

Marché des commerces

Le commerce confirme en 2025 sa normalisation progressive. Selon JLL, 3,0 milliards d'euros ont été investis sur le marché français du retail, en hausse de 10% sur un an ; CBRE retient 2,8 milliards d'euros, soit une progression de 6%, ou +3% selon le périmètre Immostat. Dans les deux cas, la tendance est celle d'un redressement, sans retour complet aux standards d'avant-crise.

Le secteur reste toutefois dépendant d'un nombre limité de transactions majeures, notamment sur les artères prime parisiennes et certains actifs dominants. JLL souligne que sept grandes opérations ont représenté plus de la moitié des volumes annuels, ce qui confirme le caractère encore très sélectif de la reprise. Les investisseurs continuent d'y rechercher un couple rendement/risque plus équilibré que sur certaines poches de bureaux, mais avec une nette préférence pour les emplacements primes et les formats les plus résilients.

Marché industriel et logistique

Après plusieurs années de surperformance, le segment industriel et logistique a connu en 2025 une phase d'atterrissage. JLL recense 3,0 milliards d'euros investis en France, soit une baisse de 22% sur un an, tandis que l'activité locative est restée plus résiliente avec 3,2 millions de m² commercialisés, en léger repli de 4%.

Le ralentissement de l'investissement ne traduit pas une remise en cause des fondamentaux utilisateurs, mais plutôt l'absence de grandes cessions de portefeuille et une inadéquation temporaire entre l'offre mise sur le marché et les critères des capitaux actifs. Le marché français conserve néanmoins une profondeur supérieure à la moyenne européenne grâce à la qualité de ses infrastructures, à la diversité de ses bassins logistiques et à la résilience relative de la demande occupante.

La demande placée

Le marché des bureaux continue d'illustrer les mutations structurelles de l'après-pandémie. La demande reste concentrée sur les actifs les mieux localisés, techniquement performants et compatibles avec les attentes ESG des utilisateurs. En parallèle, les entreprises poursuivent leurs stratégies d'optimisation de surface, de densification et, de plus en plus, de recours à des solutions flexibles ou opérées.

En Île-de-France, la demande placée en bureaux a atteint 1 638 100 m² en 2025, selon Knight Frank/Immostat, soit une baisse de 9% par rapport à 2024 et de 24% par rapport à la moyenne 2015-2024. Le quatrième trimestre n'a pas marqué de redressement significatif, avec 436 000 m² placés, seulement légèrement au-dessus du trimestre précédent.

Paris a représenté près de 50% de la demande placée, avec environ 755 000 m² commercialisés. Le QCA demeure le premier sous-marché, avec 312 000 m², mais en recul de 11% sur un an. En périphérie, le Croissant Ouest totalise 269 000 m², la Première Couronne environ 314 000 m², tandis que La Défense affiche 149 000 m², soutenue par les surfaces intermédiaires plutôt que par les très grands mouvements.

Marché de l'hôtellerie

Le marché hôtelier français a confirmé en 2025 son retour à des niveaux d'activité supérieurs à ceux d'avant-crise, soutenu par une demande touristique solide et le prolongement de l'effet des Jeux Olympiques de Paris 2024. Les performances opérationnelles restent bien orientées, avec un RevPAR en hausse de +4% à +6% sur un an, principalement porté par l'augmentation des prix moyens, tandis que les taux d'occupation se stabilisent autour de 65% à 70% au niveau national.

Paris demeure l'un des marchés les plus dynamiques en Europe, avec des niveaux de prix élevés sur les segments haut de gamme et luxe, soutenus par une forte clientèle internationale. Les grandes destinations touristiques (Côte d'Azur, Alpes) continuent également de bénéficier d'une demande soutenue.

Sur le plan de l'investissement, les volumes sont estimés entre 2,5 et 3,0 milliards d'euros en 2025, en progression par rapport à 2024. Le marché reste sélectif, avec une concentration des capitaux sur :

- les actifs prime situés dans les grandes destinations,
- les segments haut de gamme et luxe,
- les opérations de repositionnement (value-add).

L'hôtellerie s'affirme ainsi comme une classe d'actifs de diversification, offrant des perspectives de croissance des revenus, mais restant exposée à la hausse des coûts d'exploitation et à la sensibilité aux cycles touristiques.

L'offre immédiate poursuit sa hausse. Fin 2025, elle atteint 6,2 millions de m² en Île-de-France, contre 5,6 millions fin 2024, portant le taux de vacance régional à 11,2%. Paris intra-muros reste plus résilient, avec un taux de vacance de 7,3%, mais le QCA voit malgré tout ses disponibilités progresser fortement, à 372 000 m², soit un taux de vacance de 5,5%. En périphérie, les déséquilibres sont plus marqués, notamment dans certains secteurs du Croissant Ouest et de la première couronne.

Sur le marché locatif résidentiel, la tension reste élevée mais ne s'est plus aggravée au même rythme qu'au cours des années précédentes. Knight Frank relève un léger recul de l'indicateur national de tension locative, de 4,80 en 2024 à 4,69 en 2025, en lien avec une meilleure tenue des ventes dans l'ancien et un desserrement partiel des conditions de crédit. Ce répit reste toutefois relatif dans les métropoles tendues, où l'offre demeure structurellement contrainte.

Marché en Île-de-France

Le marché francilien des bureaux reste un marché à deux vitesses. D'un côté, Paris intra-muros, et plus particulièrement le QCA, continue de concentrer les utilisateurs et les capitaux ; de l'autre, les secteurs périphériques doivent composer avec une vacance élevée, une pression sur les valeurs locatives de seconde main et des mesures d'accompagnement durablement importantes.

En 2025, le loyer prime du QCA a progressé à 1 230 €/m²/an, soit environ +8% sur un an. À l'inverse, plusieurs marchés périphériques ont vu leurs loyers faciaux ou économiques se stabiliser ou s'ajuster, notamment sur les surfaces de seconde main.

Les mesures d'accompagnement atteignent en moyenne 30% en Île-de-France, contre 16,8% dans le QCA, ce qui traduit le maintien d'un rapport de force favorable aux utilisateurs hors emplacements prime.

Investissements

En bureaux, l'Île-de-France a capté l'essentiel des flux nationaux en 2025. Knight Frank évalue à 5,7 milliards d'euros les volumes investis sur la région, contre 3,9 milliards environ en 2024, avec une très forte polarisation sur Paris centre. Le QCA concentre à lui seul 3,0 milliards d'euros, devant Paris hors QCA (1,6 milliard d'euros), alors que La Défense et le Croissant Ouest s'établissent chacun autour de 0,5 milliard d'euros. La première et la deuxième couronne restent marginales, chacune en dessous de 0,1 milliard d'euros.

Demande placée

Sur l'ensemble de l'année 2025, la demande placée francilienne s'inscrit donc sous le seuil des 1,65 millions de m², confirmant que le marché n'a pas retrouvé son régime pré-2020. La géographie de la demande reste très polarisée : Paris concentre 47% des volumes, la périphérie 53%, mais avec une hiérarchie interne nettement modifiée au profit des secteurs capables d'offrir soit la centralité, soit un bon rapport qualité/prix avec accessibilité et qualité technique.

Conclusion

En 2025, le marché immobilier tertiaire français est entré dans une phase de stabilisation plus lisible qu'en 2024, mais encore loin d'un cycle de reprise généralisée. L'investissement repart, principalement grâce au retour de transactions emblématiques sur les bureaux et le commerce, tandis que la logistique normalise son rythme après plusieurs exercices exceptionnels.

En Île-de-France, la polarisation du marché des bureaux s'accroît encore entre actifs prime, liquides et bien desservis, et actifs périphériques plus exposés à la vacance, à la baisse des valeurs économiques et à la sélectivité des investisseurs. Les utilisateurs restent prudents, mais continuent de rechercher des immeubles mieux localisés, plus flexibles et conformes aux nouveaux standards environnementaux et d'usage.

À date, le scénario central pour 2026 demeure celui d'une amélioration graduelle plutôt qu'un véritable rebond. L'environnement de taux courts est devenu moins contraignant qu'en 2023-2024, mais la remontée des incertitudes géopolitiques, la hausse du chômage, la sensibilité des taux longs et la persistance d'une croissance molle imposent de conserver une lecture prudente, en particulier sur les segments secondaires et les marchés périphériques.

Sources : Insee ; Banque de France ; Banque centrale européenne ; Observatoire Crédit Logement/CSA ; JLL France ; Knight Frank France ; CBRE France / Immostat. ; MKG Consulting ; Deloitte Hospitality Insights ; JLL Hotels & Hospitality Group ; CBRE Hotels France ; Knight Frank.

1.4 RÉSULTATS 2025

Compte de résultat consolidé détaillé (en milliers d'euros)	2025	2024	Évolution en %
Revenus locatifs bruts	7 132	8 455	-16 %
Charges locatives et taxes non récupérées	-837	-636	32 %
- dont charges locatives refacturées	3 120	2 989	4 %
- dont charges locatives, taxes et assurances	-3 957	-3 625	9 %
Autres revenus	1	1	182 %
Revenus locatifs nets	6 296	7 819	-19 %
Chiffres d'affaires sur commissions	19 682	21 528	-9 %
- de gestion	16 804	18 108	-7 %
- de souscription	2 878	3 420	-16 %
Revenus des commissions	19 682	21 528	-9 %
Chiffre d'affaires	25 978	29 347	-11 %
Rémunérations d'intermédiaires	-5 662	-6 240	-9 %
- dont honoraires de partenaires	-3 651	-4 178	-13 %
- dont rétro-commissions de souscription	-2 010	-2 061	-2 %
Charges générales d'exploitation	-16 579	-17 091	-3 %
Amortissements et dépréciations	-1 842	-1 609	14 %
Résultat opérationnel courant	1 896	4 407	-57 %
Résultat de cession des immeubles de placement	91	11	770 %
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-10 288	-5 380	91 %
Résultat opérationnel	-8 301	-962	n.a.
Produits financiers	77	934	-92 %
Charges financières	-4 013	-4 498	-11 %
Coût de l'endettement financier net	-3 936	-3 563	10 %
Autres charges et produits financiers	43	234	-81 %
Variation de valeur des instruments dérivés	0	-279	-100 %
Quote-part des sociétés mises en équivalence ⁵	621	-568	n.a.
Résultat net avant impôts	-11 573	-5 139	n.a.
Charges d'impôts	-290	-247	17 %
Résultat net consolidé	-11 862	-5 386	n.a.
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	
Résultat net consolidé part du Groupe	-11 862	-5 386	n.a.
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 513 519	1 508 510	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	-7,84	-3,57	120 %
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 513 519	1 508 510	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	-7,84	-3,57	120 %

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 5,7 M€, en baisse de 9%, partiellement corrélées au volume de la collecte ;
- des charges générales d'exploitation à 16,6 M€, en baisse de 3 % par rapport à l'exercice précédent, notamment grâce aux efforts réalisés sur les frais de personnel.

Les points suivants ont aussi 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.

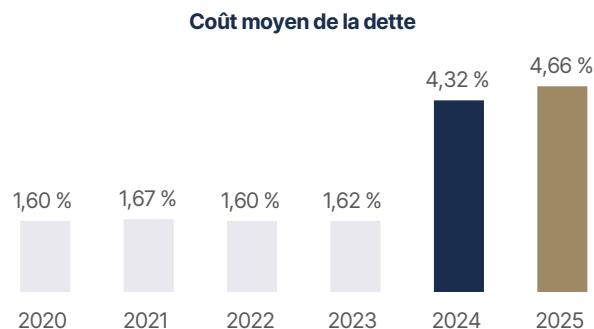
⁵ Incluant les participations dans l'OPPCI Vivapierre, la société mise en équivalence, de 27,24%.

1.5 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 ressort à 78 M€, contre 77 M€ au 31 décembre 2024. Près de 73% de la dette est couverte par des instruments dérivés de couverture.
- Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 4,66% au 31 décembre 2025, contre 4,32% au 31 décembre 2024.

L'évolution du coût de la dette depuis 2019 est présentée ci-dessous:

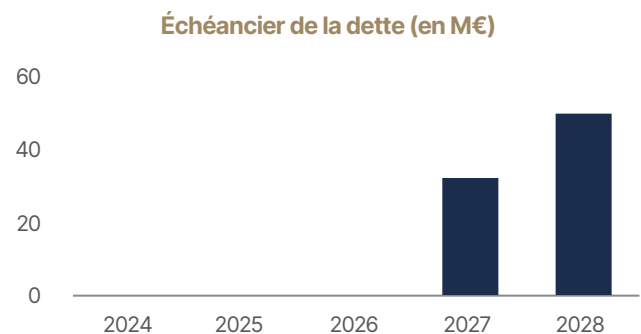


La maturité moyenne résiduelle de la dette s'établit à 2,5 ans au 31 décembre 2025, contre 3,5 ans fin 2024.

Concernant les covenants financiers au titre du contrat de financement, le ratio ICR⁶ fait face à une rupture de covenant. Dans ce contexte, 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.

L'ensemble des autres ratios financiers respecte les covenants au 31 décembre 2025.

	31/12/2025	Covenants	31/12/2024	Covenants
LTV ⁷	35 %	<50%	31 %	<50%
ICR	n.a	n.a	1,87x	>1,75x
DFS ⁸	29 %	<40%	23 %	<25%
Valeur de patrimoine consolidée ⁹	200 M€	>100 M€	223 M€	>150 M€



Le Groupe PAREF dispose de 12,6 M€ de liquidités au 31 décembre 2025 : une trésorerie de 8,1 M€, et une ligne de crédit disponible de 4,5 M€.

Le tableau ci-dessous montre une diminution de 2,1 M€ de la trésorerie du Groupe, qui s'établit à 8,1 M€ au 31 décembre 2025. Les flux d'exploitation restent positifs mais baissent fortement (1,7 M€ vs. 7,8 M€ en 2024) en raison de la dégradation du résultat net. Les flux d'investissement deviennent positifs (1,8 M€) grâce à des cessions d'actifs et une réduction des investissements. En revanche, les flux de financement sont négatifs (-5,6 M€) principalement liés aux paiements des intérêts et du dividende.

Flux de trésorerie - en milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Évolution en %
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	1 711	7 756	-78 %
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	1 818	-5 980	n.a.
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	-5 586	790	n.a.
Augmentation / Diminution de la trésorerie	-2 057	2 565	n.a.
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	10 123	7 558	34 %
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	8 066	10 123	-20 %

⁶ ICR (Interest Coverage ratio) : le résultat opérationnel courant divisé par les frais financiers consolidés hors frais de mise en place de financements

⁷ LTV (Loan to Value) : dette nette consolidée tirée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits

⁸ DFS : dette financière sécurisée divisée par la valeur consolidée du patrimoine (incluant la valeur des titres de PAREF Gestion)

⁹ Incluant la valeur des titres de PAREF Gestion au 31 décembre 2025

1.6 ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA (ANR EPRA)

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 (108,3 € par action 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 milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Évolution en %
Capitaux propres IFRS - Part du groupe	98 151	111 708	-12 %
Inclut / Exclut			
Instrument hybride	-	-	
ANR dilué	98 151	111 708	-12 %
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) ¹⁰	26 337	36 203	-27 %
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	
Réévaluation des stocks	-	-	
ANR dilué à la juste valeur	124 488	147 911	-16 %
Exclut			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement	-	-	
Juste valeur des instruments financiers	817	1 312	-38 %
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	-	-	
Actifs incorporels	-	-	
Inclut			
Juste valeur des dettes	-	-	
Réévaluation des actifs incorporels	-	-	
Droits de mutation	13 201	14 079	-6 %
ANR	138 507	163 302	-15 %
Nombre d'actions totalement dilué	1 515 303	1 508 425	
ANR par action (en €)	91,4 €	108,3 €	-16 %

¹⁰ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2025

1.7 STRATÉGIE ET PERSPECTIVE

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 de gouvernance.

1.8 ÉVÉNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2026

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.

1.9 REPORTING EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2025

PAREF applique les recommandations de l'EPRA relatives aux indicateurs indiqués ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe dont PAREF est membre. Les recommandations de l'EPRA portent notamment sur des indicateurs de performance visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

Les indicateurs publiés sont définis par les Best Practices Recommendations de l'EPRA.

	31/12/2025	31/12/2024
ANR EPRA - Valeur de reconstitution (NRV) (en millions d'euros)	138,5	163,3
ANR EPRA - Valeur nette de continuation (NTA) (en millions d'euros)	138,2	162,7
ANR EPRA - Valeur nette de liquidation (NDV) (en millions d'euros)	124,6	148,1
Résultat net récurrent EPRA (en millions d'euros)	-0,9	2,0
Résultat net récurrent EPRA par action (en euros)	-0,6	1,3
Rendement Initial Net EPRA	4,90 %	4,98 %
Rendement Initial Net Topped-Up EPRA	6,08 %	5,45 %
LTV EPRA (Loan to Value) - hors droits	40,71 %	36,10 %
LTV EPRA (Loan to Value) - droits inclus	38,27 %	34,00 %
Taux de vacance EPRA	23,57 %	25,46 %
Ratio de coûts EPRA (y compris coûts de vacance)	39,62 %	26,08 %
Ratio de coûts EPRA (hors coûts de vacance)	32,25 %	19,41 %
Investissement immobiliers réalisés (en milliers d'euros)	2 682	6 887

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

EPRA NTA (Valeur nette de continuation) - en milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Évolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	98 151	111 708	-12 %
Inclut / Exclut			
Instrument hybride	0	0	
ANR dilué	98 151	111 708	-12 %
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) ¹¹	26 337	36 203	-27 %
Réévaluation des contrats de crédit-bail			
Réévaluation des stocks			
ANR dilué à la juste valeur	124 488	147 911	-16 %
Exclut			
Impôts différés liés à la plus-value latente des immeubles de placement			
Juste valeur des instruments financiers	817	1312	-38 %
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés			
Ecart d'acquisition inscrit au bilan			
Actifs incorporels	-292	-618	-53 %
Inclut			
Juste valeur des dettes			
Réévaluation des actifs incorporels			
Droits de mutation	13 201	14 079	-6 %
ANR	138 214	162 684	-15 %
Nombre d'actions totalement dilué	1 515 303	1 508 425	
ANR par action (en €)	91,2	107,9	-15 %

¹¹ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2025

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

EPRA NDV (Valeur nette de liquidation) - en milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Évolution en %
Capitaux propres IFRS -Part du groupe	98 151	111 708	-12 %
Inclut / Exclut			
Instrument hybride			
ANR dilué	98 151	111 708	-12 %
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) ¹²	26 337	36 203	-27 %
Réévaluation des contrats de crédit-bail	-	-	
Réévaluation des stocks	-	-	
ANR dilué à la juste valeur	124 488	147 911	-16 %
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			
Actifs incorporels			
Inclut			
Juste valeur des dettes	89	195	-54 %
Réévaluation des actifs incorporels			
Droits de mutation			
ANR	124 578	148 105	-16 %
Nombre d'actions totalement dilué	1 515 303	1 508 425	
ANR par action (en €)	82,2 €	98,2 €	-16 %

¹² La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion a été réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2025

1.9.3 Résultat Net Récurrent EPRA

En milliers d'euros	2025	2024	Évolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	-11 862	-5 386	120 %
Ajustements			
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placements et des autres actifs	10 288	5 380	91 %
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-91	-11	770 %
(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	717	1720	-58 %
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	-	-	
Résultat net récurrent EPRA	-948	1982	n.a.
Nombre moyen d'actions	1 513 519	1 508 510	
Résultat net récurrent EPRA / action	-0,63 €	1,31 €	n.a.

1.9.4 Taux de rendement EPRA

En %	31/12/2025	31/12/2024	Évolution en pts
Taux de capitalisation net PAREF	5,29 %	5,36 %	-0,07 pts
Effet des droits et frais estimés	-0,36 %	-0,36 %	+0,00 pts
Effet des variations de périmètre	-0,03 %	-0,02 %	+0,00 pts
Rendement Initial Net EPRA¹³	4,90 %	4,98 %	-0,08 pts
Effet des aménagements de loyers	1,18 %	0,47 %	+0,71 pts
Rendement Initial Net Topped-Up EPRA¹⁴	6,08 %	5,45 %	+0,63 pts

¹³ 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

¹⁴ Le taux de rendement initial net « topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus

1.9.5 LTV (Loan to Value) EPRA

En milliers d'euros	Groupe	Intégration proportionnelle			Total 2025	Total 2024
		Quote-part des JVs	Quote-part des sociétés en mise en équivalence	Intérêt minoritaires		
<i>Inclut :</i>						
Emprunts bancaires ¹⁵	77 757	n.a.	8 844	n.a.	86 601	86 695
Billets de trésorerie	-	n.a.	-	n.a.	-	-
Hybrides (y compris obligations convertibles, actions de préférence, dettes, options, obligations perpétuelles)	-	n.a.	-	n.a.	-	-
Emprunts obligataires	-	n.a.	-	n.a.	-	-
Instruments dérivés de change (futures, swaps, options et forwards)	-	n.a.	-	n.a.	-	-
Besoin en fonds de roulement net ¹⁶	7 231	n.a.	363	n.a.	7 593	8 059
Immeubles occupés par le propriétaire (dettes)	-	n.a.	-	n.a.	-	-
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)	-	n.a.	-	n.a.	-	-
<i>Exclut :</i>		n.a.		n.a.	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 066	n.a.	360	n.a.	8 426	10 245
Dettes nettes (A)	76 922	n.a.	8 847	n.a.	85 768	84 508
<i>Inclut :</i>						
Immeubles occupés par le propriétaire	-	n.a.	-	n.a.	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ¹⁷	160 670	n.a.	21 063	n.a.	181 733	190 493
Immeubles destinés à la vente	-	n.a.	-	n.a.	-	3 900
Immeubles en cours de développement	-	n.a.	-	n.a.	-	-
Immobilisations incorporelles ¹⁸	27 609	n.a.	-	n.a.	27 609	38 341
Créances nettes	-	n.a.	-	n.a.	-	-
Immobilisations financières	1 355	n.a.	-	n.a.	1 355	1 435
Valeur totale des actifs (B)	189 634	n.a.	21 063	n.a.	210 698	234 169
<i>Optionnel:</i>						
Droits de mutation immobiliers	11 860	n.a.	1 559	n.a.	13 419	14 239
Valeur totale des actifs (y compris RETT) (C)	11 860	n.a.	1 559	n.a.	13 419	14 239
LTV (A/B)	40,6 %	n.a.	42,0 %	n.a.	40,7 %	36,1 %
LTV (INCL. RETT) (A/C) (OPTIONNEL)	38,2 %	n.a.	39,1 %	n.a.	38,3 %	34,0 %

1.9.6 Taux de vacance EPRA¹⁹

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Évolution en pts
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant	2 916	3 245	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille	12 369	12 746	
Taux de vacance EPRA	23,57 %	25,46 %	-1,89 pts

¹⁵ Cf. détail de dettes financières dans la Note 3.5.22 en annexe de comptes consolidés

¹⁶ 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)

¹⁷ Cf. détail de Immeubles de placement dans la Note 3.5.10 en annexe de comptes consolidés

¹⁸ Comprend la valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion, réalisée par un expert externe qualifié en matière d'évaluation au 31 décembre 2025

¹⁹ Hors participations dans l'OPPCI Vivapierre

1.9.7 Ratios de coûts EPRA

En milliers d'euros	2025	2024	Évolution en pts
Inclus :			
i. Frais généraux	-2 646	-1 912	38 %
ii. Charges sur immeubles			
iii. Charges locatives nettes des honoraires	-3 957	-3 625	9 %
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	-59	-74	-20 %
Exclus :			
vii. Amortissements des immeubles de placement			
viii. Charges du foncier	1 235	1 159	7 %
ix. Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	1 886	1 830	3 %
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	-3 542	-2 623	35 %
x. Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	659	671	-2 %
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	-2 883	-1 952	48 %
xi. Revenus locatifs moins charges du foncier	9 017	10 285	-12 %
xii. Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-1 886	-1 830	3 %
xiii. Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	1 809	1 603	13 %
Revenus locatifs (C)	8 941	10 058	-11 %
Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)	39,62 %	26,08 %	+13,5 pts
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	32,25 %	19,41 %	+128,4 pts

1.9.8 Investissements immobiliers réalisés

En milliers d'euros	2025	2024
Acquisition		
Développement ²⁰	488	6 965
CAPEX de maintenance	997	3 241
	<i>avec création de surface</i>	
	<i>sans création de surfaces</i>	997
	<i>avantages commerciaux</i>	
	<i>Autres dépenses</i>	
Intérêts capitalisés		
Total CAPEX	1 485	10 206
Différence entre CAPEX comptabilisés et décaissés	1 197	-3 319
Total CAPEX décaissés	2 682	6 887

²⁰ Comprend les investissements relatifs au projet restructuration de l'actif Tempo situé à Paris

2

Portefeuille au 31 décembre 2025



2.1	Liste des actifs du Groupe PAREF au 31 décembre 2025
2.2	Rapports condensés de l'expert immobilier

28
29

2.1 LISTE DES ACTIFS DU GROUPE PAREF AU 31 DÉCEMBRE 2025

Code Postal	Adresse	Ville	Type	Date d'acquisition	Surface m2	Locataire	Pourcentage d'intérêts
40100	5-7, boulevard Saint Pierre	DAX*	D	juil.-07	16 410	Mono-locataire	100 %
40990	Allée de Christus	SAINT PAUL LES DAX*	D	juil.-07	15 000	Mono-locataire	100 %
75011	8-10, rue Léon Frot	PARIS	B	déc.-16	2 987	Redéveloppement récemment livré	100 %
77183	3-5, boulevard de Beaubourg	CROISSY-BEAUBOURG	BA	avr.-07	11 127	Vacant	100 %
92300	30 rue Victor Hugo	LEVALLOIS-PERRET	B	avr.-14	5 862	Mono-locataire	100 %
92800	100-101, Terrasse Boieldieu	PUTEAUX	B	sept.-19	12 362	Multi-locataires	100 %
Total actifs immobiliers					63 748		

B: Bureaux

BA: Bureaux et locaux d'activité

D: Diversification

* Les actifs de DAX et SAINT PAUL LES DAX sont considérés comme un seul complexe d'actifs dans la communication financière.

Par ailleurs, PAREF détient des participations dans les véhicules suivants :

- Parts de SCPI en pleine propriété dans PAREF Prima (883 parts), Novapierre (616 parts), Novapierre Résidentiel (158 parts) et PAREF Evo (1 693 parts), pour un total de 1,0 M€ en valeur,
- Parts dans l'OPPCI Vivapierre en pleine propriété (249 999 parts) pour une valeur totale de 12,4 M€,

Rémunération de l'expert immobilier

PAREF procède à l'estimation de son patrimoine détenu en propre deux fois par an par un expert immobilier de premier plan. L'estimation des actifs détenus par l'OPPCI Vivapierre est réalisée quatre fois par an. Sur l'année 2025 la rémunération de l'expert CBRE Valuation était de 18 620 euros.

2.2 RAPPORTS CONDENSÉS DE L'EXPERT IMMOBILIER

CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION

Cadre général

La société PAREF nous a demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs de son patrimoine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

La société d'expertise CBRE Valuation n'a aucun lien capitalistique avec la société PAREF.

La société d'expertise CBRE Valuation confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société PAREF sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de la société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par la société PAREF.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur cette mission: ni avec le client, ni concernant le bien immobilier.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

CONDITIONS DE RÉALISATION

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière,
- Les Principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Par ailleurs, ce rapport a été produit à la demande de notre client afin d'être inclus dans le Document d'enregistrement universel 2025.

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 6 actifs en France. Pour cette mission, la société PAREF nous a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de 5 ans.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2025.

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété. Les actifs sont à usage mixte (bureaux, commerces, activités, et autres).

Les actifs sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6 ou 9 ans ou de baux dérogatoires.

Il est rappelé ici que lorsque la société est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

Définitions

Valeur vénale

"La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression."

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur (« willing buyer and seller »),
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché (« after proper marketing »),
- La stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- Des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,

- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation (« arm's-length transaction »).

Cette Valeur Vénale correspond également, pour la majorité des situations, à la Juste Valeur (ou Fair Value) du référentiel I.F.R.S.

Taux de rendement (brut ou net)

Le taux de rendement (brut ou net) correspond au rapport entre le revenu (brut ou net) et la valeur vénale brute (valeur acte en mains, droits inclus).

Taux de capitalisation (brut ou net)

Le taux de capitalisation (brut ou net) correspond au rapport entre le revenu (brut ou net) et la valeur vénale hors droits et hors frais actes.

Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par « discounted cash-flow » et/ou la méthode capitalisation , avec recoupement par comparaison directe.

VALEUR VÉNALE GLOBALE

Valeur vénale expertisée par la société d'expertise	Valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif
CBRE Valuation	
Valeur vénale à 100%	€ 160 670 000 Hors Frais et Droits de mutation

Observations de l'expert : néant

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Nous attestons que les informations, synthèses et conclusions reproduites constituent une retranscription fidèle de nos travaux et qu'aucun élément n'a été omis ou modifié de nature à en altérer la portée ou la compréhension.

Société d'expertise CBRE Valuation

Vincent SEGUY

Directeur CBRE Valuation

3

Comptes consolidés



NAU! - FRANCFORT

3.1	État de la situation financière	32
3.2	État de résultat	33
3.3	État de variation des capitaux propres	34
3.4	Tableau de flux de trésorerie	35
3.5	Notes annexes aux états financiers consolidés	36
3.6	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	72

3.1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

BILAN ACTIF (en milliers d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants			
Immeubles de placement	3.5.10	160 670	168 810
Immobilisations incorporelles	3.5.11	292	618
Immobilisations corporelles	3.5.12	1 112	1 706
Immobilisations financières	3.5.13	372	357
Titres mis en équivalence	3.5.14	13 474	12 985
Actifs financiers	3.5.15	982	1 078
Instruments dérivés		-	-
Impôts différés actif		-	-
Total actifs non courants		176 904	185 555
Actifs courants			
Stocks		-	-
Clients et autres débiteurs	3.5.16	11 914	12 782
Autres créances et comptes de régularisation		1 446	1 975
Instruments dérivés		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.5.18	8 066	10 123
Total actifs courants		21 426	24 880
Actifs non courants détenus en vue de la vente	3.5.19	462	3 900
TOTAL DE L'ACTIF		198 792	214 334

BILAN PASSIF (en milliers d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres			
Capital social	3.5.20	37 924	37 755
Primes liées au capital		40 024	42 193
Réserves de la juste valeur		(5)	88
Variation de valeur des instruments de couverture		(817)	(1 312)
Réserves consolidées		32 888	38 370
Résultat consolidé		(11 862)	(5 386)
Capitaux propres – part du Groupe		98 151	111 708
Intérêts minoritaires		-	-
Total des capitaux propres		98 151	111 708
PASSIF			
Passifs non courants			
Dettes financières, part à long terme	3.5.22	77 757	77 258
Instruments dérivés	3.5.17	817	1 312
Impôts différés passif	3.5.23	17	41
Provisions	3.5.24	519	1 065
Total des passifs non courants		79 109	79 676
Passifs courants			
Dettes financières, part à court terme	3.5.22	403	351
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.5.25	10 108	10 524
Dettes fiscales et sociales	3.5.26	6 316	7 806
Autres dettes et comptes de régularisation	3.5.28	4 148	4 270
Total des passifs courants		20 974	22 950
Passifs non courants détenus en vue de la vente		557	-
TOTAL DU PASSIF		198 792	214 334

3.2 ÉTAT DE RÉSULTAT

Compte de résultat consolidé détaillé (en milliers d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	3.5.29	7 132	8 455	-16 %
Charges locatives refacturées	3.5.29	3 120	2 989	4 %
Charges locatives, taxes et assurances	3.5.29	(3 957)	(3 625)	9 %
Autres revenus	3.5.29	1	1	n.a.
Revenus locatifs nets	3.5.29	6 296	7 819	-19 %
Revenus d'affaires sur commissions		19 682	21 528	-9 %
-dont commissions de gestion	3.5.29	16 804	18 108	-7 %
-dont commissions de souscription	3.5.29	2 878	3 420	-16 %
Revenus sur commissions	3.5.29	19 682	21 528	-9 %
Rémunération d'intermédiaires	3.5.30	(5 662)	(6 240)	-9 %
Charges générales d'exploitation	3.5.31	(16 579)	(17 091)	-3 %
Amortissements et dépréciations	3.5.32	(1 842)	(1 609)	14 %
Résultat opérationnel courant		1 896	4 407	-57 %
Variation de juste valeur des immeubles de placement	3.5.33	(10 288)	(5 380)	91 %
Résultat de cession des immeubles de placement		91	11	770 %
Résultat opérationnel		(8 301)	(962)	763 %
Produits financiers		77	934	-92 %
Charges financières		(4 013)	(4 498)	-11 %
Coût de l'endettement financier net	3.5.34	(3 936)	(3 563)	10 %
Autres produits financiers	3.5.35	43	237	-82 %
Autres charges financières	3.5.35	-	(4)	-100 %
Ajustement de valeur des instruments financiers	3.5.35	-	(279)	-100 %
Résultat de cession de titres mise en équivalence		-	-	n.a.
Quote-part des sociétés mises en équivalence	3.5.14	621	(568)	-209 %
Résultat net avant impôts		(11 573)	(5 139)	125 %
Charges d'impôts	3.5.36	(290)	(247)	17 %
Résultat net consolidé		(11 862)	(5 386)	120 %
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-	-	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe		(11 862)	(5 386)	120 %
Nombre moyen d'actions (non dilué)		1 513 519	1 508 510	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	3.5.37	-7,84	-3,57	120 %
Nombre moyen d'actions (dilué)		1 513 519	1 508 510	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	3.5.37	-7,84	-3,57	120 %

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Note	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net consolidé (part du groupe)		(11 862)	(5 386)
Variation de valeur des instruments de couverture	3.5.17	495	(1 411)
Résultat global		(11 368)	(6 797)

3.3 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Capital social	Primes liées au capital	Réserves de la juste valeur	Variation de valeur des instruments de couverture	Réserves et bénéfices non distribués	Capitaux propres groupe	Total des capitaux propres
Solde au 1er janvier 2024	37 755	42 193	82	99	41 071	121 200	121 200
Augmentation de capital social	-	-	-	-	-	-	-
Ajustement à la juste valeur des instruments dérivés	-	-	-	(1 411)	-	(1 411)	(1 411)
Résultat net consolidé	-	-	-	-	(5 386)	(5 386)	(5 386)
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(2 263)	(2 263)	(2 263)
Titres auto-détenus	-	-	-	-	4	4	4
Autres variations	-	-	6	-	(441)	(435)	(435)
Solde au 1er janvier 2025	37 755	42 193	88	(1 312)	32 984	111 708	111 708
Augmentation de capital social	169	104	-	-	-	273	273
Ajustement à la juste valeur des instruments dérivés	-	-	-	495	-	495	495
Résultat net consolidé	-	-	-	-	(11 862)	(11 862)	(11 862)
Distribution de dividendes	-	(2 273)	-	-	-	(2 273)	(2 273)
Titres auto-détenus	-	-	-	-	11	11	11
Autres variations	-	-	(93)	-	(108)	(200)	(200)
Solde au 31 décembre 2025	37 924	40 024	(5)	(817)	21 026	98 151	98 151

3.4 TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Flux d'exploitation			
Résultat net		(11 862)	(5 386)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		588	1 607
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placement	3.5.10	10 288	5 380
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés		-	279
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers		-	-
Charges d'impôts	3.5.36	290	247
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt		(91)	(178)
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	3.5.14	(621)	568
Marge brute d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt		(1 409)	2 518
Coût de l'endettement financier net	3.5.34	3 936	3 563
Impôts payés		(182)	(90)
Marge brute d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et après impôt		2 345	5 991
Variations du BFR		(634)	1 765
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles		1 711	7 756
Flux d'investissements			
Acquisition des immeubles de placement	3.5.10	(2 148)	(6 641)
Autres acquisitions d'immobilisations		-	(262)
Prix de cession des immeubles de placement	3.5.10	4 000	751
Augmentation des immobilisations financières		(15)	4
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		1 818	(5 980)
Flux de financement			
Variation de capital		273	-
Titres d'autocontrôle		11	4
Augmentation des emprunts bancaires	3.5.22	4 000	7 000
Variation des autres dettes financières		-	-
Remboursement des dettes locatives	3.5.22	(764)	(618)
Remboursements des emprunts	3.5.22	(3 000)	-
Variation des concours bancaires		58	(19)
Intérêts payés		(3 596)	(3 274)
Frais d'émission d'emprunt		(297)	(40)
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires		(2 273)	(2 263)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement		(5 586)	790
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie		(2 057)	2 565
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	3.5.18	10 123	7 558
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	3.5.18	8 066	10 123

3.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

3.5.1 Présentation et contexte de l'élaboration des comptes consolidés

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2025 du Groupe ont été arrêtés conformément aux normes comptables internationales en vigueur, telles qu'adoptées par l'Union Européenne (ci-après les « normes IFRS »).

Ces normes intègrent les normes comptables internationales (IAS/IFRS), les interprétations du comité d'interprétation des normes comptables internationales ou Standard Interpretations Committee (SIC) et du comité d'interprétation des normes ou International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) telles que publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) au 31 décembre 2025 applicables à ce jour.

Les comptes ont été soumis à l'examen du Comité d'audit du 20 avril 2026, puis ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 21 avril 2026.

3.5.2 Périmètre de consolidation

SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES	ADRESSE	ACTIVITÉ	31/12/2025			31/12/2024		
			% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SA PAREF		Investissement	Société mère	Société mère	I.G.	Société mère	Société mère	I.G.
SA PAREF GESTION		Gestion pour compte de tiers	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %	I.G.
SAS POLYBAIL		Investissement	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %	I.G.
SAS PAREF INVESTMENT MANAGEMENT		Gestion pour compte de tiers	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %	I.G.
SARL PARMARCH	153 bd Haussmann 75008 PARIS	Marchand de biens	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %	I.G.
SCI PARUS		Investissement	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %	I.G.
SARL DAX ADOUR		Investissement	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %	I.G.
SPPICAV VIVAPIERRE		Investissement	27,24 %	27,24 %	M.E.E.	27,24 %	27,24 %	M.E.E.
SCI PAREF TOUR FRANKLIN		Investissement	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %	I.G.
SASU SOLIA Peref		Gestion pour compte de tiers	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %	I.G.
PIM GERMANY GmbH	Grosse Gallusstrasse 16-18, 60311 Frankfurt	Gestion pour compte de tiers	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %	I.G.
PIM ITALY S.R.L.	Via Dante, 7, 20123 Milano	Gestion pour compte de tiers	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %	I.G.
PAREF AG SUISSE	Bahnhofstrasse 61, 8001 Zurich	Gestion pour compte de tiers	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %	I.G.

I.G: Intégration globale;

MEE: Mise en équivalence

3.5.3 Présentation générale du Groupe

La Société PAREF (l'abréviation de "Paris Realty Fund") a été constituée en 1997 sous la forme juridique de Société en Commandite par Actions (SCA) à capital variable, de droit français. A l'occasion de son introduction en bourse en 2005, PAREF a adopté la forme juridique de société anonyme à directoire et conseil de surveillance et en juillet 2017, société anonyme à conseil d'administration. PAREF a pour objet social la constitution et la gestion d'un patrimoine diversifié d'immeubles en France et en Europe, tant directement que par la voie de prise de participations dans des sociétés existantes ou en création, ainsi que la gestion d'actifs pour compte de tiers via ses filiales PAREF Gestion et PAREF Investment Management. PAREF Gestion, société de gestion d'actifs pour compte de tiers agréée par l'AMF a obtenu en février 2008 l'agrément de société de gestion de portefeuille et en juillet 2014 l'agrément AIFM. PAREF Gestion promeut et gère des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des organismes de placement collectif en immobilier (OPCI), et des sociétés foncières et immobilières.

3.5.4 Commentaires généraux sur l'activité du Groupe

Depuis 1998, la Société PAREF, société mère du Groupe PAREF, a acquis des immeubles commerciaux et d'habitation soit en propre soit par le biais de ses filiales, et développe 2 secteurs d'activité principaux :

- Investissement direct :

PAREF investit dans des immeubles à usage commercial (bureaux, hôtelier, etc.) en région parisienne ou en province, sélectionnés selon la durée des baux et la qualité des locataires. Ces investissements sont actuellement constitués de 5 actifs¹⁹. PAREF a une stratégie de croissance de la valeur du patrimoine immobilier grâce à une gestion proactive : gestion du portefeuille existant, rotation du patrimoine, restructuration et investissements ciblés sur des actifs principalement situés à Paris et dans le Grand Paris.

- Gestion pour compte de tiers :

1. Au 31 décembre 2025, PAREF Gestion gère 5 sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) actives, dont PAREF Hexa (SCPI d'immobilier locatif diversifié en France), PAREF Evo (SCPI d'immobilier locatif diversifié en Europe), Novapierre 1 (SCPI de commerces), Novapierre Résidentiel (SCPI résidentiel), PAREF Prima (SCPI d'immobilier de commerces majoritairement en Allemagne). Elle gère également un organisme professionnel de placement collectif en immobilier (OPPCI), Vivapierre et deux FIA (Foncière Sélection Région et Fondo Broggi) qui sont réservés à des investisseurs qualifiés.

2. PAREF Investment Management, société qui a pour vocation de développer les activités de gestion pour des investisseurs institutionnels et de gérer notamment par délégation les missions immobilières, financières et juridiques du Groupe. Elle gère pour le compte d'investisseurs institutionnels hors Groupe, au 31 décembre 2025, 4 actifs de bureaux situés à Milan (Italie), Francfort, Berlin (Allemagne) et Budapest (Hongrie). Par ailleurs, PAREF Investment Management détient une filiale, SOLIA Paref, proposant l'offre dédiée au property management pour compte de tiers. Cette filiale fait l'objet d'un projet de cession, pour lequel les discussions étaient en cours fin 2025 et la finalisation est intervenue début 2026.

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

Les actifs immobiliers détenus par le Groupe représentent, au 31 décembre 2025, une surface de 63 748 m² en baisse par rapport à 2024 (73 526 m²). Les actifs gérés pour compte de tiers représentent au 31 décembre 2025 une valeur de 2 942 M€ en légère hausse de 0,8% par rapport à fin 2024 (2 920 M€).

Les revenus locatifs nets de l'exercice sont en baisse à 6,3 M€ contre 7,8 M€ en 2024, impactés principalement par un effet ponctuel de franchise de loyers dans le cadre de l'extension de baux sur les étages dans la tour Franklin, et par la vente courant 2025 de actif d'Aubergenville. Les revenus locatifs bruts passent de 8,5 M€ à 7,1 M€ ; les charges locatives et taxes non récupérées sont à - 0,8 M€ contre -0,6 M€ en 2024.

Les revenus sur commissions ont diminué de 9 %, passant de 21,5 M€ à 19,7 M€. Les commissions de souscription diminuent à 2,9 M€ (3,4 M€ en 2024). Les commissions de gestion s'élèvent à 16,8 M€ contre 18,1 M€ en 2024.

Les rémunérations d'intermédiaires (incluant des honoraires de partenaires et rétro-commissions de souscription) ont diminué passant de -6,2 M€ à -5,7 M€ pour l'exercice 2025.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à -10,3 M€. Le résultat opérationnel après variation de juste valeur et du résultat de cession est de -8,3 M€ (contre -1,0 M€ en 2024).

Le coût de l'endettement financier augmente légèrement à 3,9 M€ contre 3,6 M€ en 2024.

Le résultat net avant impôt comprend principalement la quote-part des sociétés mises en équivalence qui passe de -0,6 M€ à +0,6 M€.

Le résultat net avant impôt de l'exercice s'établit à - 11,6 M€ (contre -5,1 M€ en 2024). La capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt s'élève à - 1,4 M€ contre 2,5 M€ en 2024.

Le résultat net part du Groupe ressort à - 11,9 M€, soit un résultat net par action dilué de - 7,9 € par action, contre - 5,4 M€ / - 3,6 € par action en 2024.

¹⁹ Les actifs Dax Adour et Saint Paul Dax sont comptés en tant qu'un seul complexe d'actifs.

3.5.5 Faits marquants de l'exercice

Activité foncière

- L'actif situé à Aubergenville a été vendu courant 1^{er} semestre 2025, avec un prix de vente cohérent par rapport à la dernière valorisation réalisée par un expert en valorisation indépendante.
- Signature d'un bail de 10 ans - dont 6 ans fermes, sur l'actif Tempo avec Mon Marché, spécialiste dans la vente de produits frais.

Activité de Gestion de Fonds

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.

La Société 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.

Activité de Gestion sous mandat

- L'année 2025 a été marquée par la mise en oeuvre 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.
- Un permis de construire a été obtenu en avril 2025 pour la restructuration totale de l'actif à usage mixe NAU! situé à Francfort et d'une superficie de 34 800 m². Ce concept novateur mise sur une mixité d'usages dynamique et vise les standards les plus élevés en matière de durabilité.
- 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 oeuvre d'un programme structurant de travaux.

3.5.6 Principales règles et méthodes comptables

Les comptes consolidés de PAREF et de ses filiales ont été préparés en conformité aux normes du référentiel IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et applicables au 1er janvier 2025 :

- Amendements d'IAS 21 : (Effets des variations des cours de monnaies étrangères)

Aucun autre changement de règle et méthode comptable n'a été réalisé par rapport à celles utilisées pour les états financiers au 31 décembre 2024.

Méthodes de consolidation

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé.

Contrôle exclusif

Le Groupe exerce un contrôle exclusif lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les sociétés contrôlées de manière exclusive sont qualifiées de « filiales » et sont consolidées selon la méthode d'intégration globale.

Contrôle conjoint

Dans le cadre d'un partenariat, le Groupe exerce un contrôle conjoint sur l'entité considérée si les décisions concernant les activités pertinentes de cette dernière requièrent le consentement unanime des différentes parties partageant ce contrôle. La détermination du contrôle conjoint repose sur une analyse des droits et obligations des partenaires à l'accord.

Les partenariats sont classés en deux catégories :

- Entreprises communes ou activités conjointes : dans le cadre d'une activité conjointe, les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise (« coparticipants ») ont directement des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs liés, relatifs à celle-ci. Chaque coparticipant comptabilise 100% des actifs, passifs, charges et produits de l'entreprise commune détenus en propre, ainsi que la quote-part des éléments détenus conjointement.
- Coentreprises : dans le cadre d'une coentreprise, les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise (« coentrepreneurs ») ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Chaque coentrepreneur comptabilise son droit dans l'actif net de l'entité selon la méthode de la mise en équivalence.

Influence notable

L'influence notable se détermine par le pouvoir de participer aux politiques financières et opérationnelles de l'entité détenue sans toutefois en exercer un contrôle exclusif ou un contrôle conjoint sur ses politiques. L'influence notable sur les politiques financière et opérationnelle d'une entité est présumée lorsque le Groupe dispose directement ou indirectement d'une fraction au moins égale à 20% des droits de vote de cette entité.

L'existence d'une influence notable peut être mise en évidence par d'autres critères tels qu'une représentation au Conseil d'administration ou à l'organe de direction de l'entité détenue, une participation au processus d'élaboration des politiques, une participation aux décisions collectives extraordinaires, l'existence d'opérations significatives avec l'entité détenue ou l'échange de personnels dirigeants. Les sociétés sous influence notable sont qualifiées d'« entreprises associées ». Les sociétés associées dans lesquelles la société mère détient une influence notable, ainsi que les coentreprises sont consolidées par mise en équivalence. Au 31 décembre 2025, PAREF exerce un contrôle exclusif sur l'ensemble des sociétés qu'il détient, à l'exception de la société Vivapierre sur laquelle il exerce une influence notable.

Le Groupe ne détient aucun droit de vote potentiel exerçable ni convertible.

Information sectorielle

Le Groupe applique la norme IFRS 8. Les secteurs opérationnels présentés correspondent à ceux définis pour les besoins du reporting interne.

Monnaies étrangères

Le Groupe poursuit son activité, à plus de 99% dans la zone Euro, avec une seule exception liée à la filiale suisse, de PAREF Investment Management, créée en décembre 2018, utilisant le franc suisse en tant que monnaie fonctionnelle. Les autres filiales du Groupe utilisent l'Euro comme monnaie fonctionnelle. Le taux de conversion des transactions en devises et des états financiers de PAREF Suisse AG ont été au 31 décembre 2025 pour le taux de change de clôture de 1,075 CHF/EURO et pour le taux de change moyen de 1,068 CHF/EURO.

Immeubles de placement

Les immeubles loués dans le cadre de contrats à long terme et/ou détenus pour valoriser le capital, et non occupés par les sociétés du Groupe, sont classés en tant qu'immeubles de placement. Les immeubles de placement incluent les terrains et immeubles détenus en propre, ainsi que les usufruits d'immeubles acquis et les immeubles loués détenus dans le cadre d'opérations de location financement (crédit-bail) :

- L'usufruit est le droit réel lié à un immeuble de placement de percevoir, pendant une durée définie, des loyers provenant de cet immeuble dont la nue-propriété appartient à un tiers. Les usufruits sont des droits réels sur un bien immobilier donné en location à des tiers ; ils peuvent être cédés librement sur le marché et par conséquent, ils sont classés en "Immeubles de placement".
- Les immeubles dont le Groupe est crédit-preneur dans le cadre d'un contrat de location financement et qui sont donnés en location dans le cadre d'un ou plusieurs contrats de location simple sont classés sous la rubrique « droits d'utilisation » (Cf. note 3.5.12) dans la mesure où ils respectent la définition des contrats de location financement ; notamment ces contrats transfèrent la propriété de l'actif au preneur au terme de la durée du contrat de location. L'encours financier restant dû aux organismes de crédit-bail est présenté en emprunt.

- Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. La juste valeur est calculée à partir de la juste valeur hors droit d'enregistrement établie à chaque clôture par un expert immobilier externe qualifié en matière d'évaluation. La juste valeur est établie par l'expert immobilier par capitalisation des loyers, par actualisation des flux de trésorerie disponibles ou par comparaison avec le prix de marché des transactions récentes sur des immeubles ayant des caractéristiques identiques. La juste valeur d'un immeuble de placement reflète, entre autres choses, le revenu locatif des contrats de location en cours et les hypothèses de revenu locatif pour les contrats de location futurs en tenant compte des conditions de marché actuelles, ainsi que toute sortie de trésorerie qui pourrait être prévue en ce qui concerne l'immeuble. Les dépenses ultérieures sont imputées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées au compte de résultat au cours de la période où elles ont été engagées. Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées au compte de résultat. Pour les immeubles en restructuration le compte de résultat enregistre la variation de la juste valeur comme étant : valeur de marché $n - (\text{valeur de marché } n-1 + \text{montant des travaux et dépenses capitalisés de la période } n)$. Ces évaluations ont été réalisées conformément à la norme IFRS 13. A ce titre, il est précisé que les experts évaluateur n'ont pas identifié de situation où une utilisation différente de la situation actuelle « high and best use » aurait conduit à une meilleure valorisation. Les techniques de valorisations citées ci-dessus s'appuient notamment sur des paramètres observables ainsi que sur des paramètres non observables. Les justes valeurs des immeubles de la société relèvent du niveau 3 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont composées essentiellement des meubles et équipements de bureau. Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition y compris les frais d'acquisition et elles sont amorties sur une période de 5 à 10 ans.

Elles sont également composées des droits d'utilisation amortissables liés à la location du siège social à Paris et des bureaux de la filiale en Suisse.

Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2025, les immobilisations incorporelles sont composées de logiciels de gestion et comptable qui sont amortis sur 5 ans.

Dépréciation d'actifs

Les actifs immobilisés corporels et incorporels qui ont une durée d'utilité indéterminée ne sont pas amortis mais font l'objet d'un test de dépréciation annuel. Les actifs pour lesquels un amortissement est appliqué font l'objet d'un test de dépréciation dès lors que des événements ou des nouvelles circonstances laissent à penser que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable.

Une perte de valeur est constatée au titre de l'excédent de la valeur comptable d'un actif sur sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur d'un actif diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité.

Contrat de location

Le Groupe occupe des bureaux à Paris, Milan, Zurich et Francfort dans le cadre de contrats de location simple. La norme IFRS 16, pour les preneurs abandonne la distinction prévue par IAS 17 entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple, certains contrats de location devant désormais être comptabilisés au bilan des preneurs via un droit d'utilisation (au sein des actifs non courants) de l'actif loué en contrepartie d'une dette de loyer (en dettes financières).

Le Groupe est bailleur dans le cadre de contrats de location simple.

Les biens donnés en location dans le cadre de contrats de location simple sont comptabilisés dans les immeubles de placement au bilan. Les loyers perçus sont généralement linéaires sur la durée des baux.

Actifs financiers

Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le montant de la trésorerie et des équivalents de trésorerie inclut les montants en caisse et comptes à vue, ainsi que les autres placements à court terme tels que les SICAV monétaires et les certificats de dépôt négociables. Ces derniers sont des instruments financiers très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie.

Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global

Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les titres de participation non consolidés dans des sociétés, ainsi que des usufruits de parts des SCPI sur lesquels le Groupe n'exerce pas de contrôle ni d'influence notable. Ces titres sont évalués à la juste valeur qui correspond au prix de négociation en fin d'exercice. Les variations de la juste valeur sont enregistrées en capitaux propres, dans une réserve de juste valeur. En cas de survenance d'une perte de valeur durable sur ces actifs, celle-ci est comptabilisée en charge dans le compte de résultat.

Instruments dérivés

Les instruments dérivés (swaps de taux) contractés par le Groupe sont comptabilisés au bilan pour leur valeur de marché (« juste valeur ») lors de leur conclusion et à chaque arrêté de comptes.

Les caractéristiques des swaps permettent d'appliquer la comptabilité de couverture (« cash-flow hedge ») dans la mesure où :

- Une relation de couverture a été établie entre l'instrument de couverture et la dette couverte,
- Des tests d'efficacité sont réalisés, pour chaque relation de couverture définie, de façon prospective et rétrospective.

En conséquence, la variation de valeur de marché de la part « efficace » de l'instrument de couverture est affectée au poste de réserve intitulé « variation de valeur des instruments de couverture », sans incidence sur le résultat. L'éventuelle part « inefficace » est comptabilisée en résultat.

La valeur de marché des instruments dérivés est déterminée sur la base d'une évaluation d'un prestataire externe et sont évalués conformément à la norme IFRS 13. Compte tenu de l'utilisation de données observables sur un marché, la valorisation relève du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

Actifs financiers au coût amorti

Immobilisations financières

Ce poste comprend les comptes courants avec d'autres sociétés qui ne sont pas consolidées par la méthode de l'intégration globale. Leurs valeurs nettes comptables correspondent aux valeurs brutes et éventuelles dépréciations en fonction du risque de non-recouvrement.

Créances clients

Les créances clients comprennent les montants à recevoir de la part des locataires ainsi que les fonds gérés. Les créances des locataires sont comptabilisées à leur coût amorti représenté par leur valeur nominale. Elles font l'objet de dépréciation en fonction du risque de non-recouvrement, en appliquant le modèle des pertes de crédit attendues (Expected Credit Loss) selon la norme IFRS 9.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Actions d'autocontrôle

Les actions de la société mère détenues par elle-même sont comptabilisées en réduction des capitaux propres.

Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les actifs non courants détenus en vue de la vente comprennent les actifs qui sont :

- disponibles à la vente en l'état actuel et,
- dont la mise en vente a été décidée et rend la vente hautement probable dans les 12 mois de la date de reclassement de l'actif en "Actifs non courants détenus en vue de la vente".

Les actifs non courants détenus en vue de la vente sont comptabilisés à la valeur la plus faible entre :

- Leur valeur nette comptable c'est-à-dire la juste valeur en cas d'immeuble de placement, au moment où ils ont été classés en actifs non courants détenus en vue de la vente
- Leur juste valeur diminuée des coûts de cession.

Capital social

Les actions ordinaires sont classées en capitaux propres. Les coûts marginaux directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont constatés en capitaux propres et présentés, nets d'impôts, en déduction des primes liées au capital.

Emprunts bancaires

A la date de comptabilisation initiale, les emprunts sont comptabilisés à leur juste valeur, nets des coûts de transaction encourus. Les coûts d'émission ou de transaction éventuels sont amortis sur la période d'endettement.

Le taux d'intérêt effectif comprend le taux facial et l'amortissement des frais d'émission.

La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à 12 mois à compter de la date de clôture est classée en passifs non courants et la partie court terme avec une échéance inférieure à 12 mois est classée en passifs courants.

Impôts différés

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable pour toutes les différences temporaires provenant de la différence entre la base fiscale et la valeur comptable des actifs et passifs figurant dans les états financiers consolidés.

Les impôts différés sont déterminés selon la réglementation et les taux d'imposition votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à l'arrêté des comptes (notamment quant à son assujettissement à l'impôt sur les sociétés sur la partie de son activité imposable). Ils sont calculés sur la base des taux qui seront applicables lorsque l'actif d'impôt différé concerné est réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur sur lequel les différences temporelles pourront être imputées sera disponible.

Au 31 décembre 2025, le Groupe a calculé les impôts différés au taux d'imposition de 25%, à l'exception de l'activité bénéficiant du régime SIIC qui n'est pas redevable de cet impôt. Les montants d'impôts différés ainsi déterminés ne sont pas actualisés.

Avantages du personnel

Les avantages du personnel concernent essentiellement des salaires, un plan de participation pour les salariés de la Société et un régime d'indemnité de départ à la retraite prévue par la convention collective. Les salaires et les paiements relatifs au plan de participation sont inscrits en charges dans la période à laquelle ils correspondent.

Les engagements résultant d'un régime à prestations définies telles que les indemnités de départ à la retraite, ainsi que leur coût, sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base des hypothèses actuarielles en fonction de la convention entre la Société et les salariés ;

Le calcul tient compte du taux de rotation, obtenu avec le pourcentage de rotation correspondant aux tranches d'âge et d'ancienneté réelle, le coefficient de mortalité calculé à partir de la table « INSEE TD-TV 18-20 », le coefficient de droits acquis et de revalorisation et enfin le coefficient d'actualisation.

Le Groupe PAREF respecte les règles de la norme IAS 19.

Ces régimes ne sont pas couverts à l'extérieur et leur engagement peut faire l'objet d'un passif au bilan. Les écarts actuariels résultent principalement des modifications d'hypothèses et de la différence entre les résultats selon les hypothèses actuarielles et les résultats effectifs des régimes à prestations définies. Une provision est enregistrée dans les comptes afin de couvrir cet engagement.

Païement en actions

Des options de souscription d'actions et des actions gratuites ont été accordées aux dirigeants et aux salariés du Groupe.

L'avantage accordé au titre de ces attributions, évalué à la juste valeur à la date d'attribution, constitue un complément de rémunération.

Il est comptabilisé en charges de personnel sur la durée d'acquisition des droits représentatifs de l'avantage consenti, soit sur une durée de deux ans pour les actions gratuites, et de quatre ans pour les options de souscription d'actions, en contrepartie des capitaux propres.

Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

- le Groupe a une obligation juridique actuelle ou implicite du fait d'événements antérieurs ;
- il est plus probable qu'improbable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- sa valeur peut être évaluée de façon fiable.

Comptabilisation des produits

Les produits incluent les revenus tirés des biens donnés en location, de la prestation de services, de la gestion des biens immobiliers et les revenus de transactions immobilières. Les loyers provenant des contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Lorsque le Groupe met en place des mesures incitatives pour ses clients, le coût lié à ces mesures est constaté de façon linéaire sur la durée du contrat et vient en déduction des loyers. De même, lorsqu'un droit d'entrée est encaissé en début de bail son montant est constaté de façon linéaire sur la durée du contrat et s'ajoute aux loyers. Les revenus reconnus selon IFRS 16 (loyers, refacturation avec taxe foncière et assurances) s'élèvent à 8,4 M€ et les revenus reconnus selon IFRS 15 (commissions, refacturation charges hors taxe foncière et assurances) s'élèvent à 21,5 M€.

Le Groupe PAREF agit vis-à-vis de ses locataires en tant que principal au sens de la norme IFRS 15 "Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients" puisqu'il obtient le contrôle des charges locatives préalablement à leur transfert.

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat lors du quittance. Toutefois, en application de la norme IFRS 16, les avantages accordés aux locataires (principalement des franchises et paliers de loyers) sont linéarisés sur la durée ferme probable du bail. À compter du 1er juillet 2022, et pour l'ensemble des baux encore sous franchises ou paliers, les loyers comptabilisés trouvent leur contrepartie dans une variation de valeur des immeubles de placement.

Les revenus des prestations de services et de gestion sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle les services sont rendus. Au titre de 2025, les revenus se composent de 6,3 M€ sur les revenus locatifs nets (loyer et refacturation), 16,8 M€ sur la commission de gestion et 2,9 M€ sur la commission de souscription.

Distributions de dividendes

La distribution de dividendes aux actionnaires de la Société est comptabilisée au passif des états financiers du Groupe dans la période au cours de laquelle la distribution des dividendes est approuvée. Les éventuels acomptes sur dividendes sont comptabilisés en diminution des capitaux propres.

3.5.7 Gestion des risques financiers

Dans le cadre de ses activités, le Groupe s'expose aux risques suivants :

Risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagement de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Risque de change

Le Groupe exerçant ses activités dans la zone "euro" et en suisse avec la filiale Paref Suisse AG, il est peu exposé au risque de taux de change.

Risque de crédit

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

Au 31 décembre 2025, les créances douteuses ou litigieuses (nettes de dépôt de garantie) représentaient 0,81 M€ (contre 0,80 M€ au 31 décembre 2024) et le risque correspondant a été provisionné à hauteur de 100%. Le net (dotations & reprises sur provisions et créances irrécouvrables) représente une perte de 15 K€ (contre un profit de 84 K€ en 2024).

Les transactions en espèces ne sont pas autorisées au sein du Groupe. Le Groupe dispose de politiques qui limitent l'importance du risque de crédit relative à un locataire ou à une institution financière, quelle qu'elle soit.

Risque de liquidité

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières, une capacité à lever des fonds grâce à un montant adapté de lignes de crédit et une capacité à dénouer des positions de marché et à rembourser des échéances bancaires.

Risque climatique

PAREF est conscient que le changement climatique présente des risques et des opportunités qui impactent potentiellement la résilience des actifs. Les risques inhérents aux effets du changement climatique et aux risques physiques encourus par les actifs font l'objet d'un travail d'évaluation spécifique et approfondie pour quantifier leurs impacts à moyen et long terme. Les risques financiers sont limités à moyen et long terme.

Le processus d'identification des risques liés aux changements climatiques et d'évaluation de leurs impacts est défini en cinq étapes ci-dessous :

- **Gouvernance des risques liés aux changements climatiques** : avec la supervision du comité ESG, les équipes ESG, finance et conformité sont responsables de réaliser une évaluation des risques et opportunités liés aux changements climatiques avec l'appui de consultants spécialistes externes.
- **Étude de matérialité des risques liés aux changements climatiques** : identification de l'exposition de chaque actif aux risques et opportunités liés aux changements climatiques
- **Définition et sélection des scénarios** : définition et sélection de scénarios appropriés basés sur les recommandations du TCFD (Task Force Climate Financial Disclosure), en tenant compte de la spécificité de l'actif, de la pertinence pour l'entreprise et des pratiques du marché.
- **Évaluation des impacts sur le modèle d'entreprise** : Évaluation des effets potentiels sur la situation stratégique et financière de l'entreprise pour chaque scénario telles que les coûts d'exploitation, les revenus.
- **Identification de solutions potentielles** : Identification et mise en place d'actions correctives ou préventives pour minimiser ces risques.

En 2025, PAREF a analysé les risques liés aux changements climatiques de son portefeuille en utilisant deux types de scénarios:

- Identification des risques physiques liés aux changements climatiques pour une démarche d'adaptation, grâce à l'outil R4RE de Bat'adapt : 100% des actifs de la foncière ont été analysés via cet outil, ainsi que l'intégralité des actifs du fonds PAREF Hexa (labellisé ISR et article 8 au sens de SFDR).
- Identification des risques de transition liés aux changements climatiques avec l'analyse de la trajectoire carbone du portefeuille via l'outil CRREM : 100% des actifs de la foncière et 72% des actifs détenus par les fonds gérés par la société de gestion (l'ensemble des fonds classés article 8 au sens de SFDR).

Risques physiques liés aux changements climatiques pour une démarche d'adaptation

Afin de définir les risques physiques, une analyse a été réalisée en utilisant l'outil Bat Adapt / R4RE²⁰. Grâce à cet outil, les risques physiques matériels sont identifiés au niveau de chaque actif et au niveau du portefeuille, ainsi que leurs impacts financiers potentiels (c.f. tableau 1). Cette analyse de risques physiques est prospective et s'appuie sur les données du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat – IPCC). L'adresse du bâtiment permet de connaître l'exposition du bâtiment aux risques climatiques. Selon les caractéristiques techniques de l'actif (façade, isolation, toiture, système de chaud/froid etc.), la vulnérabilité du bâtiment est également analysée.

De la combinaison de l'exposition et de la vulnérabilité résulte un indicateur global d'évaluation du risque climatique pour le bâtiment.

Risques de transition liés aux changements climatiques avec l'analyse de la trajectoire carbone du portefeuille

Afin de définir les risques transition, une analyse a été réalisée en utilisant l'outil CRREM (Carbon Real Estate Risk Monitor) 1,5°C. Grâce à cet outil, la trajectoire carbone du portefeuille a été simulée, ce qui permet d'identifier des risques de transition comme le coût prospectif du carbone dû à l'obsolescence des actifs. Les résultats de ces analyses sont pris en compte pour mettre en place une feuille de route de décarbonation pour le portefeuille afin de minimiser ces risques.

²⁰ Développé par l'OID (Observatoire Immobilier Durable)

Tableau 1: Risques liés aux changements climatiques

RISQUE	SOUS-RISQUES	EXEMPLE	IMPACT FINANCIER POTENTIEL
Risques physiques	Risques physiques aigus	Augmentation de la gravité des phénomènes météorologiques tels que les tempêtes, cyclones et les inondations, la sécheresse	Dépréciation ou obsolescence anticipée des actifs existants (par exemple, les dommages à la propriété et actifs situé dans des zones à haut risque)
	Risques physiques chroniques	- Vague chaleur ou vague de froid intense - Hausse des températures moyennes - Montée du niveau de la mer - Précipitation	- Augmentation des coûts d'investissement (par exemple, dommages aux installations) - Augmentation des primes d'assurance et possibilité de réduction
	Risques de transition liés aux réglementations en matière d'énergie et de changement climatique	- Augmentation du prix des GES émissions - Augmentation du volume de reporting obligatoire concernant les émissions - Mandats et réglementation des produits et services existants - Exposition aux litiges	- Augmentation des coûts d'exploitation (par exemple, coûts de conformité plus élevés, augmentation des primes d'assurance) - Dépréciation ou obsolescence anticipée des actifs en raison de changements de politique - Augmentation des coûts et/ou réduction de la demande de produits et services résultant d'amendes et de jugement
	Risques liés aux évolutions technologiques	- Substitution de produits existants et des services moins polluants - Investissement infructueux dans les nouvelles technologies - Coûts de transition vers une réduction technologique des émissions	- Obsolescence anticipée d'actifs existants - Réduction de la demande pour ce type de produits et services - Coûts pour déployer de nouvelles pratiques et processus
	Risques liés au marché	- Changement dans le comportement des locataires/usagers - Incertitude des signaux du marché - Augmentation du coût des matières premières	- Baisse de la demande d'actifs - Préférences des usagers - Augmentation des coûts de production en raison de l'évolution des prix des intrants (par exemple, énergie, eau) et les exigences de production (par exemple, le traitement des déchets) - Changements brusques et inattendus des coûts énergétiques - Re-tarification des actifs (par exemple, les réserves de combustibles fossiles, les évaluations foncières, valeurs mobilières)
Risques de transition	Risque de réputation	- Changements dans les préférences des locataires/usagers - Stigmatisation du secteur - Inquiétude accrue des parties prenantes ou commentaires négatifs des parties prenantes	- Revenus réduits en raison d'une baisse de la demande - Réduction de la disponibilité du capital

Dans le cas de restructurations lourdes d'actifs, nous réalisons des études de risques liées aux changements climatiques dès la genèse du projet et intégrons des actions correctives et d'adaptation dans le cahier des charges de rénovation.

Les risques climatiques ne génèrent pas d'impacts sur les comptes consolidés au 31 décembre 2025.

Risque de flux de trésorerie et juste valeur sur taux d'intérêt

Le Groupe n'a pas d'actif financier, hors instruments de couverture, soumis à un risque de variation de taux d'intérêts. Les emprunts du Groupe sont contractés à taux fixe ou à taux variable. Lorsqu'ils sont contractés à taux variable, ils font l'objet, le plus souvent de swap de taux, soit au travers d'une clause intégrée dans le contrat d'emprunt soit au travers d'un contrat séparé de garantie de taux d'intérêt. Au 31 décembre 2025, 73% des encours de crédit sont à taux variable swapé.

Les détails sont indiqués ci-dessous :

Nom de produit dérivé	Banque	Notionnel (en milliers euros)	Taux de référence	Valeur comptable au 31 décembre 2025 (en milliers euros)
SWAP	HSBC	30 556	Euribor 3-mois	(484)
SWAP	HSBC	1 528	Euribor 3-mois	(21)
SWAP	Crédit Agricole Ile de France	19 444	Euribor 3-mois	(279)
SWAP	Crédit Agricole Ile de France	972	Euribor 3-mois	(13)
SWAP	Crédit Agricole Ile de France	4 500	Euribor 3-mois	(19)

Au 31 décembre 2025

En milliers d'euros

		Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti			Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur	
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat
ACTIFS NON COURANTS	14 457	13 474	-	-	982	-
Titres mis en équivalence	13 474	13 474	-	-	-	-
Actifs financiers	982	-	-	-	982	-
Instruments dérivés	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	21 426	-	21 426	-	-	-
Clients et autres débiteurs	11 914	-	11 914	-	-	-
Autres créances et comptes de régularisation	1 446	-	1 446	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 066	-	8 066	-	-	-
PASSIFS NON COURANTS	78 574	-	-	77 757	817	-
Dettes financières, part à long terme	77 757	-	-	77 757	-	-
Instruments dérivés	817	-	-	-	817	-
PASSIFS COURANTS	20 974	-	-	20 974	-	-
Dettes financières, part à court terme	403	-	-	403	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 108	-	-	10 108	-	-
Dettes fiscales et sociales	6 316	-	-	6 316	-	-
Autres dettes et comptes de régularisation	4 148	-	-	4 148	-	-

Au 31 décembre 2024

En milliers d'euros

		Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur		
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat
ACTIFS NON COURANTS	14 063	12 985	-	-	1 078	-
Titres mis en équivalence	12 985	12 985	-	-	-	-
Actifs financiers	1 078	-	-	-	1 078	-
Instruments dérivés	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	24 880	-	24 880	-	-	-
Clients et autres débiteurs	12 782	-	12 782	-	-	-
Autres créances et comptes de régularisation	1 975	-	1 975	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 123	-	10 123	-	-	-
PASSIFS NON COURANTS	78 570	-	-	77 258	1 312	-
Emprunts et dettes financières	76 195	-	-	76 195	-	-
Dettes de location financement	1 063	-	-	1 063	-	-
Instruments financiers dérivés	1 312	-	-	-	1 312	-
PASSIFS COURANTS	22 950	-	-	22 950	-	-
Emprunts et dettes financières	351	-	-	351	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 524	-	-	10 524	-	-
Dettes fiscales et sociales	7 806	-	-	7 806	-	-
Autres dettes et comptes de régularisation	4 270	-	-	4 270	-	-

3.5.8 Recours à des estimations

Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

Pour l'évaluation des immeubles de placement à chaque date de clôture des comptes, le Groupe fait appel à un expert immobilier externe, qualifié en matière d'évaluation. La préparation des états financiers consolidés requiert de la part de la Direction et de cet expert l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter certains éléments d'actif et de passif et les montants des produits et des charges qui figurent dans ces états financiers et les notes qui les accompagnent. Le Groupe et l'expert sont amenés à revoir les estimations et appréciations de manière constante sur la base de l'expérience passée et d'autres facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. En fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes, les montants qui figureront dans les futurs états financiers pourraient différer de ces estimations actuelles.

En temps normal, le meilleur indicateur de la juste valeur est représenté par les prix actuels sur un marché actif pour des locations et autres contrats similaires. Lorsque ces informations ne sont pas disponibles, l'expert immobilier détermine ce montant au sein d'une fourchette d'estimations raisonnables de la juste valeur. Pour prendre sa décision, l'expert tient compte d'éléments provenant de différentes sources, tels que :

- les prix actuels sur un marché actif de biens immobiliers différents par leur nature, leur état ou leur localisation (ou faisant l'objet de contrats de location ou autres contrats) corrigés pour refléter ces différences ;
- les prix récents sur des marchés moins actifs, corrigés pour refléter tout changement des conditions économiques intervenu depuis la date des transactions effectuées aux prix en question ;

Si les informations sur les prix actuels ou récents ne sont pas disponibles, les deux méthodes ci-dessous sont appliquées :

- les projections actualisées des flux de trésorerie sur la base d'estimations fiables des flux de trésorerie futurs s'appuyant sur les termes de contrats de location et autres contrats existants et (dans la mesure du possible) sur des indications externes telles que les loyers actuels demandés sur le marché pour des biens similaires dont la localisation et l'état sont comparables, en appliquant des taux d'actualisation qui reflètent les estimations par le marché actuel de l'incertitude quant au montant et à la date des flux de trésorerie.

Les hypothèses d'actualisation sont basées sur les conditions de marché existantes à la date de clôture. Le taux d'actualisation est déterminé par l'expert indépendant sur la base du coût du capital et d'une prime de risque variable selon la qualité des actifs. Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : la réception des loyers; les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme; le régime fiscal du bailleur; les périodes de vacance; le taux d'occupation projeté de l'immeuble; les besoins en matière d'entretien; et les taux d'actualisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles du Groupe et à celles publiées par le marché.

- les capitalisations d'un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit un revenu constaté dans l'optique d'un bail soumis à la loi du 6/7/1989, pour les logements et d'un bail commercial classique de type 3/6/9 ans pour les locaux d'immobilier d'entreprise; ou un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché). Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts.

Le revenu se définit comme le loyer annuel et les éventuels autres revenus générés par l'immeuble desquels on soustrait l'ensemble des frais annuels supporté par le propriétaire et découlant de la nature intrinsèque de l'immeuble, mais indépendants de la personnalité du propriétaire. Plusieurs types du taux de rendement sont principalement utilisés: le taux de rendement net théorique, le taux de rendement net effectif et le taux de rendement sur le revenu net.

En cas de promesse de vente signée, l'actif est évalué sur la base de cette promesse de vente.

Les fourchettes d'actualisation et de capitalisation retenues par les experts sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

Ventilation du patrimoine global par typologie d'actif au 31 décembre 2025 :

	Surface	Valorisation (k€ HD/HT)	Revenus (k€)	Rendement brut	Taux d'actualisation		Taux de capitalisation		Ventilation / valeur
					Min.	Max.	Min.	Max.	
Bureaux	21 211 m²	128 300	7 577	5,91 %	4,75 %	7,00 %	4,75 %	6,75 %	73,70 %
Mixte bureaux/activités	11 127 m²	6 970	—	— %	8,50 %		8,00 %		4,00 %
Divers (médical, bien-être etc..)	31 410 m²	25 400	1876	7,38 %	7,50 %	7,70 %	6,00 %		14,59 %
Total	63 748 m²	160 670	9 453	5,88 %					92,30 %
SCPI / OPCI non consolidées		13 412	31	0,23 %					7,70 %
Total	63 748 m²	174 082	9 484						100,00 %

Ventilation du patrimoine global par typologie d'actif au 31 décembre 2024 :

	Surface	Valorisation (k€ HD/HT)	Revenus (k€)	Rendement brut	Taux d'actualisation		Taux de capitalisation		Ventilation / valeur
					Min.	Max.	Min.	Max.	
Bureaux	20 315 m²	131 900	7 278	5,52 %	4,75 %	7,00 %	4,75 %	6,75 %	70,89 %
Mixte bureaux/activités	21 801 m²	12 410	334	2,69 %	7,90 %	7,75 %	7,40 %	7,40 %	6,67 %
Divers (médical, bien-être etc..)	31 410 m²	28 400	1 888	6,65 %	8,30 %		6,40 %		15,26 %
Total	73 526 m²	172 710	9 500	5,50 %					92,82 %
SCPI / OPCI non consolidées		13 359	31	0,23 %					7,18 %
Total	73 526 m²	186 069	9 531						100,00 %

Valorisation des instruments dérivés

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

3.5.9 Information sectorielle

Les secteurs opérationnels au 31 décembre 2025 se présentent comme suit :

En milliers d'euros	Investissements directs	Gestion pour compte de tiers	Total 31/12/2025
Chiffre d'affaires (1)	10 252	19 682	29 934
Coût de revient direct du chiffre d'affaires (2)	(3 957)	(5 662)	(9 619)
MARGE BRUTE	6 295	14 021	20 315
Autres produits	1,41	0,015	1
Frais généraux	(3 514)	(13 065)	(16 579)
Autres charges	(1 191)	(651)	(1 842)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	1 592	304	1 896
Résultat financier	(3 929)	36	(3 893)
Résultat courant des sociétés mises en équivalence	1 339	—	1 339
Impôt	24	(314)	(290)
RESULTAT NET RECURRENT EPRA (3)	(974)	26	(948)
Variation de juste valeur des immeubles de placement et plus-values	(10 197)	—	(10 197)
Variation de juste valeur des immeubles de placements et plus-values des sociétés mises en équivalence	(717)	—	(717)
Autres produits et charges non récurrents	—	—	—
Intérêts minoritaires	—	—	—
RESULTAT NET	(11 888)	26	(11 862)
Total actif bilanciel par secteur	191 508	7 284	198 792
Total dettes par secteur	88 131	11 953	100 084

(1) Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 29 934 K€ en 2025 contre 32 972 K€ en 2024 comprenant :

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

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

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

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

Les secteurs opérationnels au 31 décembre 2024 se présentent comme suit :

En milliers d'euros	Investissements directs	Gestion pour compte de tiers	Total 31/12/2024
Chiffre d'affaires (1)	11 444	21 528	32 972
Coût de revient direct du chiffre d'affaires (2)	(3 625)	(6 240)	(9 865)
MARGE BRUTE	7 819	15 288	23 107
Autres produits	—	0,496	1
Frais généraux	(3 072)	(14 019)	(17 091)
Autres charges	(385)	(1 224)	(1 609)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	4 362	45	4 407
Résultat financier	(3 604)	274	(3 329)
Résultat courant des sociétés mises en équivalence	1 152	—	1 152
Impôt	1	(248)	(247)
RESULTAT NET RECURRENT EPRA (3)	1 911	72	1 982
Variation de juste valeur des immeubles de placement et plus-values	(5 369)	—	(5 369)
Variation de juste valeur des immeubles de placements et plus-values des sociétés mises en équivalence	(1 720)	—	(1 720)
Autres produits et charges non récurrents	(279)	—	(279)
Intérêts minoritaires	—	—	—
RESULTAT NET	(5 458)	72	(5 386)
Total actif bilanciel par secteur	205 040	9 294	214 334
Total dettes par secteur	88 423	14 204	102 627

(1) Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 29 934 K€ en 2025 contre 32 972 K€ en 2024 comprenant :

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

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

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

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

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Evolution en %
RESULTAT NET CONSOLIDE PART DU GROUPE	(11 862)	(5 386)	120 %
Ajustements			
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placements et des autres actifs	10 288	5 380	91 %
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	(91,362)	(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	—	279	-100 %
(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	717	1 720	-58 %
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	—	—	
RESULTAT NET RECURRENT EPRA	(948)	1 982	-148 %
Nombre moyen d'actions	1 513 519	1 508 510	
RESULTAT NET RECURRENT PAR ACTION EPRA	-0,63 €	1,31 €	-148 %

3.5.10 Immeubles de placement

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

Mouvements en 2024 & 2025 (En milliers d'euros)		Immeubles de placement
Au 1er janvier 2024		168 130
Acquisitions hors frais		—
Capitalisation des charges courantes liées au projet de restructuration		—
Travaux effectués		10 036
Transfert d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente		(3 310)
Transfert d'actifs détenus en vue de la vente en immeubles de placement		—
Cessions		—
Autres *		(76)
Variation de la juste valeur		(5 970)
Au 1er janvier 2025		168 810
Acquisitions hors frais		—
Capitalisation des charges courantes liées au projet de restructuration		—
Travaux effectués		1 485
Transfert d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente		—
Transfert d'actifs détenus en vue de la vente en immeubles de placement		—
Cessions		—
Autres *		663
Variation de la juste valeur		(10 288)
Au 31 décembre 2025		160 670

* Concerne la linéarisation des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement

Au 31 décembre 2025, l'immeuble The Go situé à Levallois-Perret, l'actif Tempo et les 2 actifs à Dax et à Saint Paul Lès Dax font l'objet d'hypothèques garantissant les emprunts bancaires contractés auprès des établissements de crédit (cf. note 3.5.22 et 3.5.40).

Impact des variations de taux de rendement sur la juste valeur des actifs immobilisés:

- Si le taux de rendement hors droits baisse de 25 points de base (-0,25%), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 5,2%.
- Si le taux de rendement hors droits augmente de 25 points de base (+0,25%), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuera de 4,6%.
- Si le taux de rendement hors droits baisse de 50 points de base (-0,50%), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 10,7%.
- Si le taux de rendement hors droits augmente de 50 points de base (+0,50%), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuera de 8,9%.

Impact des variations de Valeur Locative de Marché (VLM) sur la juste valeur des actifs immobilisés:

- Si le VLM baisse de 2,5%, la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuera de 2,8%.
- Si le VLM augmente de 2,5%, la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 2,8%.
- Si le VLM baisse de 5%, la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuera de 9,6%.
- Si le VLM augmente de 5%, la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 5,6%.

3.5.11 Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros

	BRUT	AMORTISSEMENT	NET
Au 1er janvier 2024	7 549	6 897	652
Acquisitions / charge de l'exercice	240	273	(34)
Logiciels	240	273	(34)
Cessions	(3)	(3)	—
Variation de la juste valeur	—	—	—
Au 1er janvier 2025	7 788	7 170	618
Acquisitions / charge de l'exercice	(19)	279	(298)
Logiciels	(19)	279	(298)
Cessions	—	—	—
Transfert	(475)	(447)	(28)
Variation de la juste valeur	—	—	—
Au 31 décembre 2025	7 292	7 000	292

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

3.5.12 Immobilisations corporelles

En milliers d'euros

	BRUT	AMORTISSEMENT	NET
Au 31 décembre 2024	5 163	3 457	1 706
Droit d'utilisation (IFRS 16)	213	753	(540)
Acquisitions / charge de l'exercice	19	70	(51)
Installations générales	—	35	(35)
Matériel de bureau	19	30	(11)
Mobilier	—	5	(5)
Cessions	—	—	—
Transfert	(12)	(10)	(3)
Au 31 décembre 2025	5 383	4 270	1 112

3.5.13 Immobilisations financières

En milliers d'euros

	31/12/2025	31/12/2024
Autres immobilisations financières	201	194
Prêts	171	163
Autres titres immobilisés	—	—
Total des immobilisations financières	372	357

3.5.14 Titres mis en équivalence

Au 31 décembre 2025, PAREF détient 27,24% de la SPICAV Vivapierre.

Les états financiers résumés de cette société, établis en normes IFRS, se présentent ainsi :

En milliers d'euros	% d'intérêt au 31/12/2025	31/12/2024	Variation du capital / Variation de % d'intérêt	Quote-part de résultat mis en équivalence	Dividendes versés et autres variations	31/12/2025
Vivapierre	27,24 %	12 985	(132)	621	—	13 474
Total titres mis en équivalence		12 985	(132)	621	—	13 474

Vivapierre

Vivapierre est une SPICAV possédant 6 filiales qui détiennent six villages de vacances. Ces derniers sont loués à deux locataires.

PAREF détient 27,24% de Vivapierre, six autres actionnaires détenant entre 0,1% et 41,42% du capital.

Avec plus de 20% du capital de Vivapierre, PAREF exerce une influence notable sur la société Vivapierre justifiant sa mise en équivalence.

Par ailleurs, il n'y a pas, pour Vivapierre, d'impôt compte tenu du régime fiscal des OPICL.

En milliers d'euros	31/12/2025		31/12/2024	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Bilan				
Total de l'actif	81 310	22 149	83 169	22 655
- dont immeubles de placement	77 325	21 063	79 600	21 683
- dont autres actifs	3 985	1 086	3 569	972
Dettes bancaires (long terme)	28 994	7 898	32 263	8 788
Dettes bancaires (court terme)	2 852	777	3 236	881
Capitaux propres	49 464	13 474	47 670	12 985

En milliers d'euros	31/12/2025		31/12/2024	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Compte de résultat				
Revenus locatifs	7 371	2 008	6 518	1 775
Résultat brut d'exploitation	5 908	1 609	5 234	1 426
Variation des justes valeurs	(2 633)	(717)	(6 314)	(1 720)
Coût de l'endettement financier net	(1 014)	(276)	(1 113)	(303)
Autres produits financiers	20	6	21	6
Résultat net	2 281	621	(2 172)	(592)
Dividende versé au cours de l'année	—	—	—	—

Wep Watford

La société Wep Watford a été liquidée le 31/12/2024. Par conséquent, les titres de Wep Watford ne sont plus en mise en équivalence au 31 décembre 2025.

En milliers d'euros	31/12/2025		31/12/2024	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Compte de résultat				
Revenus locatifs	-	-	-	-
Résultat brut d'exploitation	-	-	47	23
Variation des justes valeurs	-	-	-	-
Coût de l'endettement financier net	-	-	-	-
Charges d'impôts	-	-	-	-
Résultat net	-	-	47	23
Dividende versé au cours de l'année	-	-	-	-

3.5.15 Actifs financiers

Les actifs financiers incluent des parts de SCPI, qui ne sont pas consolidées.

En milliers d'euros	
Au 1er janvier 2024	1088
Acquisitions	-
Ajustement de la juste valeur (réserves)	-
Cession de titres	(11)
Au 1er janvier 2025	1078
Acquisitions	-
Ajustement de la juste valeur (réserves)	(95)
Cession de titres	-
Au 31 décembre 2025	982

3.5.16 Clients et autres débiteurs

En milliers d'euros	31/12/2025					31/12/2024
	Total	< 30 jours	> 30 jours et < 60 jours	> 60 jours et < 90 jours	> 90 jours	
Créances clients	7 314	5 476	37	492	1 310	8 055
Dépréciation des créances clients	(634)	-	-	(173)	(461)	(619)
Créances fiscales et sociales	4 145	4 145	-	-	-	4 094
Autres débiteurs	1 089	1 089	-	-	-	1 252
Créances clients et comptes rattachés	11 914	10 710	37	319	849	12 782
Autres créances et comptes de régularisation	1 446	1 446	-	-	-	1 975

Les créances clients échues depuis plus de 90 jours représentent principalement des clients douteux provisionnés à hauteur de 100% sur PAREF et Polybail, et il existe des dépôts de garantie permettant de couvrir le risque résiduel des créances non dépréciées.

3.5.17 Instruments dérivés

Les instruments dérivés sont composés de contrats d'échange de conditions de taux d'intérêt (« swaps de taux »). Les swaps de taux ont été mis en place dans le but d'échanger le taux variable des emprunts sous-jacents avec un taux fixe. Ces contrats arrivent à échéance au terme des contrats d'emprunts.

Le Groupe a souscrit en 2024 dans le cadre de son refinancement, 5 contrats de swaps de taux pour un montant global de 57 M€ couvrant les deux tranches de la dette refinancée fin 2023. L'efficacité de ces swaps permet d'adopter la comptabilité de couverture.

La valeur au passif des instruments dérivés au 31 décembre 2025 est de 817 K€ en couverture parfaite et représente la juste valeur des cinq swaps de taux.

3.5.18 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Comptes à terme	40	2 021
Disponibilités	8 026	8 102
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	8 066	10 123

3.5.19 Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les variations des actifs non courants détenus en vue de la vente se présentent ainsi au 31 décembre 2025 :

En milliers d'euros	
Au 1er janvier 2024	740
Transfert d'actifs non courant détenus en vue de la vente en immeubles de placement	—
Transfert d'immeubles de placement en actifs non courants détenus en vue de la vente	3 310
Cession d'immeubles non courants détenus en vue de la vente	(740)
Variation de la juste valeur	590
Au 1er janvier 2025	3 900
Transfert d'actifs non courant détenus en vue de la vente en immeubles de placement	—
Transfert d'immeubles de placement en actifs non courants détenus en vue de la vente	—
Cession d'immeubles non courants détenus en vue de la vente	(3 900)
Variation de la juste valeur	—
Actifs destinés à être cédés	462
Au 31 décembre 2025	462

3.5.20 Capital social

Au 31 décembre 2025, le capital social du Groupe est composé de 1 516 949 actions, d'une valeur nominale de 25 euros. Ce capital est entièrement libéré. Le Groupe détient 1 646 actions propres au 31 décembre 2025 qui sont éliminées des fonds propres en consolidation. Les actions détenues dans le cadre du programme de rachat sont affectées comme suit : 510 en couverture des plans de stock-options et 1 136 au titre du contrat de liquidité.

3.5.21 Répartition du capital de PAREF au 31 décembre 2025

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

Noms	Situation au 31 décembre 2025				Situation au 31 décembre 2024			
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Fosun	904 108	59,60 %	904 108	59,67 %	904 108	59,87 %	904 108	59,93 %
Anjou Saint Honoré SAS	272 457	17,96 %	272 457	17,98 %	272 457	18,04 %	272 457	18,06 %
Société Civile financière Chatel	79 350	5,23 %	79 350	5,24 %	79 350	5,25 %	79 350	5,26 %
Autodétention	1 646	0,11 %	—	—	1 616	0,11 %	—	—
Flottant	259 388	17,10 %	259 388	17,12 %	252 664	16,73 %	252 664	16,75 %
Total général	1 516 949	100,00 %	1 515 303	100,00 %	1 510 195	100,00 %	1 508 579	100,00 %

3.5.22 Dettes Financières

En milliers d'euros	Emprunts bancaires	Autres dettes locatives	Frais d'emprunt	Dettes financières hors CBC	Concours bancaires courants	Total dettes financières
Solde au 31 décembre 2024	77 010	1 709	(1 110)	77 608	—	77 608
Variations "Cash"						
Augmentation	4 000	213	—	4 213	58	4 271
Diminution	(3 000)	(763)	—	(3 763)	—	(3 763)
Juste valeur	—	—	—	—	—	—
Sous-total variation "cash"	78 010	1 159	(1 110)	78 058	58	78 117
Variations "non cash"						
Augmentation	19	—	(297)	(277)	—	(277)
Diminution	(10)	—	331	321	—	321
Juste valeur	—	—	—	—	—	—
Sous-total variation "non cash"	9	—	35	44	—	44
Solde au 31 décembre 2025	78 019	1 159	(1 076)	78 102	58	78 160

La variation "non cash" comprend les intérêts courus et les frais d'emprunt.

En milliers d'euros	31/12/2024	Variation	31/12/2025
Dettes financières - Non courant			
Emprunts bancaires	77 000	1 000	78 000
Retraitement des frais d'émission d'emprunt	(805)	136	(669)
Dettes locatives (location)	1 063	(637)	426
Sous total	77 258	499	77 757
Dettes financières - Courant			
Emprunts bancaires	10	68	78
Retraitement des frais d'émission d'emprunt	(305)	(101)	(407)
Dettes locatives (location)	646	86	732
Sous total	350	52	403
Total	77 608	552	78 160

Au 31 décembre 2025, le montant nominal des emprunts bancaires s'élève à 78 M€ (19,9 M€ de ligne de crédit et 58,1 M€ de prêt hypothéqué²¹), avec les dates d'échéance finales respectivement aux 6 décembre 2027 et 6 décembre 2028. La juste valeur de la dette s'élève à 77,8 M€ au 31 décembre 2025. 73% des emprunts sont couverts par des instruments de couverture (SWAP).

Le taux moyen de frais financiers sur les emprunts du Groupe s'est élevé au cours de l'exercice 2025 à 4,66% contre 4,32% au 31 décembre 2024.

Le montant des frais sur emprunts restant à étaler sur la durée de vie des emprunts est de 1 076 K€ au 31 décembre 2025.

En milliers d'euros	Frais au 31 décembre 2024	Nouvel emprunt	Amort. 31 décembre 2025	Frais au 31 décembre 2025	Court terme	de 1 à 2 ans	de 2 à 5 ans	> 5 ans
PAREF	1 110	297	331	1 076	407	399	271	—
Total frais d'emprunts	1 110	297	331	1 076	407	399	271	—

²¹ Dans le cadre de l'avenant au contrat de financement signé en Octobre 2025, une sûreté additionnelle a été mise en place, via l'hypothèque des actifs de Dax et Saint Paul Les Dax pour un montant total de 8,1 M€.

Les échéances des emprunts à long terme se ventilent de la façon suivante :

En milliers d'euros	Total des dettes financières		dont droits d'utilisation	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
De 1 à 2 ans	28 028	360	426	664
De 2 à 5 ans	49 729	76 898	0	398
Plus de 5 ans	—	—	—	—
Total emprunts à long terme	77 757	77 258	426	1063

Covenants sur les emprunts

PAREF a signé un financement corporate d'un montant total de 90 millions d'euros fin 2023. Ce financement - composé d'un prêt de 50 millions d'euros pour une maturité de 5 ans et d'une ligne de crédit disponible confirmée de 40 millions d'euros pour une maturité de 4 ans - permet au Groupe de refinancer sa dette et de poursuivre les projets de développement en cours et à venir.

Suite au refinancement du Groupe réalisé en 2023, le Groupe est soumis à des conditions d'exigibilité financières (« covenants financiers ») dont principalement :

- Un ratio d'endettement consolidé (« LTV ») défini comme le montant de la dette nette consolidée rapporté à la valeur du patrimoine consolidé. Le ratio maximum est de 50%.
- Un ratio de couverture des intérêts (« ICR ») défini comme le rapport de l'EBITDA sur les frais financiers nets du compte de résultat consolidé. Ce ratio doit être supérieur ou égal à 1,75x avant le deuxième anniversaire, 1,85x entre le deuxième anniversaire et le troisième anniversaire, et puis 2,00x à partir du troisième anniversaire.
- Un ratio de dette financière sécurisée (« DFS ») défini comme le montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements, comparé à la valeur du patrimoine consolidé. Ce ratio devra être inférieur à 30% à tout moment.

- La valeur du patrimoine consolidé doit être maintenue à tout moment pendant la durée du crédit bancaire une valeur supérieure ou égale à 150 M€.

Au cours de l'exercice 2025, le ratio ICR, ressortant en baisse (1,03x au 30 juin 2025), est inférieur au ratio requis contractuellement (1,75x), constituant une rupture de covenant. La dégradation du ratio s'explique par la baisse des revenus locatifs, ainsi que par le recul des commissions de souscription depuis 2023. Parallèlement, le coût de l'endettement financier a augmenté de manière substantielle en raison de la hausse des taux d'intérêt et du refinancement réalisé fin d'année 2023.

Face à cette baisse transitoire du ratio ICR, le Groupe PAREF a signé un avenant²² au contrat de financement, accordant une 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, et une réinitialisation avec des nouveaux seuils à 1,20x au 30 juin 2026 et 1,50x à partir du 31 décembre 2026.

Avec un ratio LTV de 35 %, un DFS de 29% et une valeur du patrimoine supérieur à 100 M€, l'ensemble des autres ratios financiers sont respectés au 31 décembre 2025.

²² Dans le cadre de l'avenant, à part le ratio ICR, les autres covenants ont été modifiés: 1) le ratio de dette financière sécurisée (« DFS ») doit être inférieur à 40%; 2) La valeur du patrimoine consolidé doit être maintenue à une valeur supérieure ou égale à 100 M€.

Analyse sur la continuité d'exploitation

Dans le cadre de l'arrêté des comptes au 31 décembre 2025, la Direction a établi un plan d'affaires couvrant les douze mois suivant la clôture afin d'apprécier la capacité du Groupe à respecter ses engagements financiers, et en particulier le ratio de couverture des intérêts (ICR).

Le plan d'affaires retenu par la Direction intègre notamment la montée en puissance locative de certains actifs, le développement de nouveaux mandats de gestion et la poursuite des mesures de réduction de coûts, y compris l'effet de la cession de SOLIA Paref finalisée le 5 février 2026.

• Augmentation des revenus locatifs

La Société dispose d'un patrimoine immobilier comportant des espaces actuellement vacants, notamment les espaces de bureaux de l'actif Tempo, livré au 2ème semestre 2024 après une rénovation totale, et d'un étage sur la tour Franklin. Le plan d'affaires intègre des hypothèses de location progressive de ces surfaces, susceptibles de générer des revenus locatifs additionnels attendus sur la période, sur la base du pipeline de commercialisation en cours avec des locataires potentiels et les dynamiques de marché observées.

• Développement de nouveaux mandats de gestion

Dans le cadre de l'activité de gestion pour comptes tiers, la Société anticipe le développement de mandats qu'elle gère pour le compte d'investisseurs institutionnels et retient l'hypothèse de nouveaux mandats de gestion, susceptibles de générer des commissions d'investissement et des commissions de gestion. Ces perspectives s'appuient sur les discussions commerciales en cours et sur le pipeline d'opportunités identifié à la date d'arrêté des comptes.

• Stabilité des encours sous gestion des fonds gérés

Dans le cadre de son activité de gestion de fonds, la Société entend maintenir une gestion active des portefeuilles détenus et ne prévoit pas de baisse significative des encours sous gestion, qui devraient continuer à assurer un niveau stable de revenus récurrents. En parallèle, un fonds professionnel géré par la Société est appelé à déployer une stratégie de développement combinant le repositionnement de son portefeuille d'actifs et l'ouverture de son capital à de nouveaux investisseurs.

• Réductions de coûts via différents leviers

La finalisation, réalisée début 2026, de la cession de SOLIA Paref, la filiale dédiée au Property Management aux comptes tiers, constitue un événement post-clôture significatif. Elle permet au Groupe de recentrer ses efforts sur ses activités cœur de métier, d'allouer ses ressources financières de manière plus optimale et d'alléger sa base de coûts. Cette rationalisation structurelle contribuera positivement à l'amélioration du ratio ICR sur les prochaines périodes.

Par ailleurs, les charges générales d'exploitation ont été réduites de 3% en 2025, inclus les frais de personnel qui ont été réduits de 5%, grâce à l'optimisation et une discipline stricte sur la politique de recrutement / remplacement. Cette discipline sera poursuivie pour le prochain exercice dans le cadre du rétablissement des résultats récurrents.

La direction attire l'attention sur le fait que la réalisation du plan d'affaires est soumise à des incertitudes, parmi lesquelles :

- l'évolution des conditions de marché dans le secteur immobilier (taux de vacance, niveaux de loyer de marché, appétit des locataires) ;
- le calendrier effectif de signature et d'entrée en vigueur des nouveaux baux et mandats ;
- la conjoncture économique générale susceptible d'affecter la demande locative et les décisions d'investissement.

Compte tenu de ces incertitudes, un risque de non-respect du covenant ICR au 31 décembre 2026 demeure. Dans ce contexte, la Société a mis en place un suivi renforcé de ses indicateurs financiers et opérationnels et la Direction maintient un dialogue régulier avec ses partenaires bancaires afin d'anticiper toute situation nécessitant des aménagements complémentaires des conditions de financement.

Sur la base de ces éléments disponibles à la date d'arrêté, des aménagements du contrat de financement déjà obtenus, des actions engagées et des discussions en cours, la Direction considère qu'il demeurerait approprié d'établir les comptes selon le principe de la continuité d'exploitation.

3.5.23 Impôts différés

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés dès lors que le Groupe a un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôts exigibles et quand les impôts sont prélevés par la même autorité fiscale.

Les dividendes reçus de l'OPPCI Vivapierre relèvent du secteur SIIC (non taxable à l'IS) alors que les plus-values réalisées sur la vente de ces titres relèvent du secteur taxable. La détention des titres de cette société qui est mise en équivalence est durable. Compte tenu du profil d'investissement de l'OPPCI, de son statut et de son mode de financement, il est probable que les profits courants ou exceptionnels qui seront réalisés sur cette participation soient distribués sous forme de dividendes non taxables. De ce fait, PAREF ne calcule pas d'impôts différés sur la mise à la juste valeur de cette participation.

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Impôts différés actifs	—	—
Impôts différés passifs	17	41
Impôts différés passif nets	17	41
dont Autres retraitements		
" Actifs financiers disponibles à la vente	17	41
" Actions destinées au personnel	—	—
Total	17	41

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Solde année précédente	41	42
Variations enregistrées en capitaux propres	—	—
Variations enregistrées en résultat (note 36)	(24)	(1)
Total	17	41

3.5.24 Provisions

Les provisions s'élèvent à 519 K€ au 31 décembre 2025 contre 1 065 K€ au 31 décembre 2024, selon détail ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Provision créances litigieuses	—	—
Provision pour charges	—	800
Provisions pour engagements de retraite	29	36
Provision pour litige salarial	489	229
Total	519	1 065

Le Groupe fait aussi l'objet directement ou indirectement d'actions en responsabilité ou de procédures judiciaires engagées par des tiers. Sur la base des appréciations du Groupe et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour de risques non provisionnés dont les effets seraient susceptibles d'affecter, de manière significative, le résultat ou la situation financière du Groupe.

3.5.25 Fournisseurs et comptes rattachés

La variation des dettes dues aux fournisseurs du Groupe est principalement liée à celle des commissions d'apporteurs, pour des souscriptions des SCPI gérées par PAREF Gestion. A cela, s'ajoutent les honoraires à payer par PAREF Gestion à PRINCIPAL dans le cadre de la prestation des services relatif à SCPI PAREF Prima.

La ventilation des comptes fournisseurs entre les commissions d'apporteurs, les honoraires à payer et les autres dettes fournisseurs figure dans le tableau suivant :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Commissions d'apporteurs - factures non parvenues	1 331	1 530
Honoraires - factures non parvenues	746	1 256
Autres factures non parvenues	5 016	6 438
Autres fournisseurs	3 015	1 299
Total	10 108	10 524

3.5.26 Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Personnel et comptes rattachés	1 563	2 509
Organismes sociaux	1 696	2 069
Impôt courant	252	153
Taxes	2 806	3 075
Total	6 316	7 806

La ligne "Personnel et comptes rattachés" comprend principalement des provisions de charges à payer au 31 décembre 2025.

La ligne "Taxes" inclut notamment la TVA de PAREF et de ses filiales pour 2 675 K€.

PAREF ayant opté pour le régime SIIC en avril 2006, seules les activités non-SIIC du Groupe sont soumises à l'impôt sur les bénéfices.

3.5.27 Régime SIIC

PAREF a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« SIIC ») visé à l'article 208 C du Code général des impôts (« CGI ») début 2006. Les sociétés qui remplissent les conditions prévues bénéficient, sur option, d'une exonération d'impôt sur les sociétés (i) sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et (ii) sur les plus-values sur la cession d'immeubles ou de titres de sociétés immobilières.

Modalités et conséquences de l'option

L'option est irrévocable. Le changement de régime fiscal qui en résulte entraîne les conséquences d'une cessation d'entreprise : taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés.

Obligations de distribution

Le régime subordonne le bénéfice de l'exonération au respect des trois conditions de distribution suivantes :

- les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués à hauteur de 95 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 du code général des impôts (CGI) ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribuées à hauteur de 70 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

L'article 45 de la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finance prévoit depuis 2019 que les SIIC doivent distribuer leurs bénéfices exonérés provenant des cessions d'immeubles à hauteur de 70 %.

- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour ce régime fiscal, doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

3.5.28 Autres dettes et comptes de régularisation

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Produits constatés d'avance et autres dettes	2 070	1 986
Dépôts et cautionnements reçus	2 078	2 285
- Dont < 1 an courant	695	937
- Dont > 1 an non-courant	1 383	1 348
Total	4 148	4 270

3.5.29 Chiffre d'affaires net

Le chiffre d'affaires net est constitué des loyers bruts déduction faite des charges et taxes locatives non récupérées ainsi que des commissions de gestion et de souscription brutes, selon détail ci-dessous.

Chiffre d'affaires brut

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs bruts ^{(1) (2)}	7 132	8 455
Charges locatives refacturées ^{(1) (2)}	3 120	2 989
Autres produits	1	1
Commissions ^{(1) (2)}	19 682	21 528
- Dont de gestion	16 804	18 108
- Dont de souscription	2 878	3 420
Total	29 935	32 972

(1) Revenus reconnus selon IFRS 16 (loyers, refacturation TF & assurances) s'élèvent à 8,4 M€.

(2) Revenus reconnus selon IFRS 15 (Commissions, refacturation charges hors TF & assurances) s'élèvent à 21,5 M€.

La majorité des baux commerciaux est conclue pour une durée de 9 ans avec faculté pour le locataire de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales. Certains d'entre eux sont conclus avec une période ferme de 6 à 9 ans, voire 12 ans. Aucun bail n'est concerné par des loyers variables à l'exception d'un bail dans Vivapierre. Les commissions de l'activité gestion pour le compte de tiers s'élèvent à 19 682 K€ contre 21 528 K€ en 2024.

Selon l'état locatif au 31 décembre 2025, les loyers à recevoir sont indiqué ci-dessous:

En milliers d'euros	Loyers à recevoir
2026	7 465
2027	7 465
2028	6 588
2029	6 588
2030	6 588
2031	3 193

Charges locatives et autres charges sur immeubles

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Charges locatives, taxes et assurances	3 957	3 625
Autres charges sur immeubles	—	—
Total	3 957	3 625

Chiffre d'affaires net

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs bruts (A)	7 132	8 455
Charges locatives refacturées (1)	3 120	2 989
Charges et taxes locatives (2)	(3 957)	(3 625)
Autres charges sur immeubles (3)	—	—
Charges locatives et taxes non récupérées (B) : (1)+(2)+(3)	(837)	(636)
Autres produits (C)	1	1
Revenus locatif nets (A) + (B) + (C)	6 296	7 819
Commissions (D)	19 682	21 528
Dont de souscription	2 878	3 420
Dont de gestion	16 804	18 108
Revenus sur commissions (D)	19 682	21 528
Total	25 978	29 347

3.5.30 Rémunération d'intermédiaires

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Rémunération d'intermédiaires	5 662	6 240
dont honoraires de partenaires ⁽¹⁾	3 651	4 178
dont rétro-commissions de souscription	2 010	2 061
Total	5 662	6 240

(1) Il s'agit des honoraires des prestations de services liés aux SCPIs qui investissent à l'étranger, notamment PAREF Prima

3.5.31 Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Frais de personnel	11 772	12 433
Autres frais généraux	4 772	4 658
Autres charges	35	—
Total	16 579	17 091

Frais de personnel

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Salaires et traitements	7 935	9 115
Charges sociales	3 836	3 317
Total	11 772	12 433

Le Groupe emploie 72 personnes au 31 décembre 2025 :

Répartition de l'effectif par tranche d'âge	31/12/2025	31/12/2024
moins de 30 ans	14	18
de 30 à 40 ans	34	40
de 40 à 50 ans	15	10
plus de 50 ans	9	11
Total	72	79

Répartition de l'effectif par sexe	31/12/2025	31/12/2024
Nombre de salariés femme	38	41
Nombre de salariés homme	34	38
Total	72	79

Autres frais généraux

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Honoraires	1 454	1 503
Autres frais généraux	3 318	3 156
- dont frais de siège social	1 184	998
- dont frais de communication et publicité	400	407
- divers	1 734	1 751
Total	4 772	4 658

Les honoraires des commissaires aux comptes au titre de 2025 se répartissent comme suit :

En milliers d'euros	PWC Montant HT		GRANT THORNTON Montant HT	
	2025	2024	2025	2024
Audit				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
- Emetteur	120	117	65	63
- Filiales intégrées	63	62	12	12
Sous total Audit	184	179	77	75
Services autres que la certification des comptes	—	—	2	—
Sous total Autres prestations	—	—	2	—
TOTAL	184	179	79	75

3.5.32 Amortissements et dépréciations

Les dotations sur amortissements et provisions sont constituées comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Amortissements sur immobilisations ⁽¹⁾	1 102	919
Dotations aux provisions créances douteuses	15	(84)
Dotations et reprise aux provisions pour risques et charges	(529)	773
Créances irrécouvrables	—	—
Autres charges	1 254	1,862
Total	1 842	1 609

(1) dont 753 K€ en 2025 vs 577 K€ en 2024 liés à l'application d'IFRS 16.

3.5.33 Variation de juste valeur des immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(9 625)	(5 626)
Variation de valeur	(9 625)	(5 626)
Autres ⁽¹⁾	(663)	246
Total	(10 288)	(5 380)

(1) Concerne la linéarisation des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement

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

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Rémunération de trésorerie et équivalents de trésorerie	(77)	(934)
Intérêts sur opérations de location ⁽¹⁾	58	32
Autres Intérêts sur emprunts bancaires	3 955	4 466
Total	3 936	3 563

(1) 58 K€ en 2025 vs 32 K€ en 2024 liés à l'application d'IFRS 16.

Le taux moyen d'intérêts figure en note 3.5.22 «Dettes financières»

3.5.35 Autres produits et charges financiers et ajustement de valeur des instruments financiers

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Dividendes	45	57
Revenus des placements financiers	2	(3)
Total autres produits financiers	47	54
Perte durable de valeur des actifs financiers	—	(4)
Perte de valeur de taux de change	(4)	15
Total autres charges financières	(4)	11
Juste valeur des instruments dérivés	—	(279)
Boni de liquidation	—	169
Total	43	(46)

3.5.36 Charges d'impôts

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Impôts courants	314	248
Impôts différés	(24)	(1)
Total	290	247

Rapprochement impôt théorique / impôt réel (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat consolidé avant impôts	(11 573)	(5 139)
QP des sociétés mises en équivalence	(621)	568
Résultat net avant impôts et avant résultat des sociétés MEE	(12 194)	(4 571)
Taux d'impôt de droit commun en France	25,00 %	25,00 %
Charge d'impôt théorique	(3 048)	(1 137)
Différences permanentes	17	(9)
Différences temporaires	252	155
Part SIIC du résultat (non imposable)	3 037	972
Impôt taxable à l'étranger	32	265
Charge d'impôt au compte de résultat	290	247

L'impôt minimum mondial (Pilier 2), entré en vigueur au 1er janvier 2024 vise à assurer une imposition minimum pour des groupes internationaux dans chacun des pays dans lesquels ils opèrent. Le Groupe n'a pas comptabilisé de provision pour impôt minimum au titre de ses activités.

3.5.37 Résultat par action

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

Le Groupe n'a pas d'instrument dilutif au 31 décembre 2025 à l'exception des stock-options et des actions gratuites attribuées au personnel qui ont fait l'objet d'une couverture dans le cadre du programme de rachat d'actions.

PAREF détient 1 646 actions dont 510 acquises en couverture des options d'achat et des actions gratuites attribuées au personnel et 1 136 acquises dans le cadre du contrat de liquidité.

Seules les actions gratuites ont un effet dilutif au 31 décembre 2025 avec un impact très peu significatif, le résultat par action non dilué et le résultat par action dilué sont sensiblement identiques.

Résultat par action de base	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net attribuable aux actionnaires (en K€)	(11 862)	(5 386)
Nombre moyen pondéré et ajusté d'actions ordinaires en circulation	1 513 519	1 508 510
Résultat net par action ajusté (€ par action)	(7,84)	(3,57)

Résultat par action dilué	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net attribuable aux actionnaires (en K€)	(11 862)	(5 386)
Nombre moyen pondéré et ajusté d'actions ordinaires en circulation	1 513 519	1 508 510
Résultat net par action ajusté (€ par action)	(7,84)	(3,57)

3.5.38 Dividende par action

Les dividendes versés au cours de l'exercice 2025, au titre de l'exercice 2024, se sont élevés à 2 273 K€ (1,50 euro par action).

3.5.39 Transaction avec les parties liées

Rémunérations payées aux principaux dirigeants (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
a) avantages à court terme	1 016	974
b) avantages postérieurs à l'emploi	64	20
c) autres avantages à long terme	—	—
d) indemnités de fin de contrat de travail	—	—
e) paiement fondé sur des actions	—	—
Total	1 080	994

A l'exception des transactions ci-dessus, aucune transaction avec les parties liées n'a été enregistrée en 2025.

3.5.40 Engagements hors bilan

Engagements donnés

- Dans le cadre du refinancement du Groupe, l'actif The GO situé à Levallois-Perret détenu par Polybail et l'actif Tempo (Paris) détenu directement par PAREF ont été hypothéqués, les titres de Polybail détenus par PAREF sont nantis et les créances envers Polybail et l'actif Tempo (Paris) sont aussi nanties.
- Nantissement des créances au titre des instruments de couverture.
- Au titre de l'avenant au contrat de financement signé en 2025, les 2 actifs détenus par Dax Adour ont été hypothéqués, et les titres de Dax Adour et les créances envers Dax Adour sont aussi nanties.
- La Société loue son siège social sous contrat de location simple. Le bail a été signé pour neuf ans à effet au 1er juillet 2018, soit un engagement jusqu'au 30 juin 2027. Le Groupe a un engagement ferme de paiement des loyers futurs minimum comme suit au 31 décembre 2025.

Engagement de loyers futurs (En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Moins d'un an	746	668
De 1 à 6 ans	430	1 079
Totaux	1 175	1 747

Engagements reçus

- PAREF a reçu de certains locataires des garanties bancaires à première demande, en remplacement des dépôts de garantie liés à leur bail. Au 31 décembre 2025, le montant de ces garanties s'élève à 587 K€.
- PAREF avait reçu courant 2023 au titre du refinancement du Groupe un engagement des banques pour un montant de 40 M€ sous forme d'une ligne de crédit disponible confirmée. Un avenant au contrat de financement a été signé en 2025 attestant une annulation partielle de la ligne de crédit pour 7,5 M€ sur 13 M€ non tirés. Au 31 décembre 2025, 28 M€ ont été tirés et 4,5 M€ restent disponibles.

3.5.41 Événements post-clôture

Le 5 février 2026, le Groupe a annoncé la cession de SOLIA Peref, sa filiale dédiée au property management pour compte de tiers, au Groupe RYZE (anciennement YARD REAAS). Cette opération s'inscrit dans la stratégie de recentrage du Groupe sur ses activités d'asset management, de fund management et d'investissement.

Dans un contexte géopolitique international marqué par des tensions persistantes au Moyen-Orient, le Groupe suit avec attention les évolutions susceptibles d'avoir un impact sur les marchés financiers et immobiliers. A la date d'arrêté des comptes, ces événements n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats du Groupe au 31 décembre 2025.

3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

PricewaterhouseCoopers Audit

63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale de la société

PAREF SA
153 Boulevard Haussmann
75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société PAREF SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Analyse sur la continuité d'exploitation » de la note 3.5.22 « Dettes Financières » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les éléments sous-tendant le maintien du principe de continuité d'exploitation.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation des immeubles de placement

Paragraphe « Immeubles de placement » de la note 3.5.6, paragraphe « Estimation de la juste valeur des immeubles de placement » de la note 3.5.8 « Recours à des estimations » et note de 3.5.10 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés.

Risque identifié

La valeur des immeubles de placement s'élève à 160,7 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit plus de 80% du total actif à cette date. Les immeubles de placement se composent principalement d'immeubles de bureaux, d'activités ou d'entrepôts et sont détenus dans l'objectif de percevoir des loyers ou de valoriser le capital.

Lors de leur entrée dans le patrimoine, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, incluant les frais de transaction. Par la suite, ces immeubles font l'objet d'une évaluation à leur juste valeur à chaque arrêté, conformément aux normes IFRS applicables ; toute variation de cette juste valeur est prise en compte dans le compte de résultat consolidé.

La Direction fait appel à un expert immobilier indépendant pour déterminer la juste valeur hors droit d'enregistrement des immeubles de placement. Cet expert a recours à plusieurs méthodes telles que les projections actualisées des loyers futurs ou la méthode par le rendement, avec recoupement par comparaison directe.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier requiert des jugements importants de la Direction pour déterminer les hypothèses appropriées, les principales ayant trait aux éléments suivants : la perception des loyers, les loyers futurs attendus selon les termes du bail, les périodes de vacance, le taux d'occupation de l'immeuble, les besoins en matière d'entretien et de travaux et les taux de capitalisation et d'actualisation appropriés.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Appréciation de la compétence et de l'indépendance de l'expert immobilier externe ;
- Prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour transmettre les informations à l'expert immobilier, et test sur l'exactitude de ces informations sur la base de sondage en rapprochant ces informations des documents appropriés, par exemple les contrats de location ;
- Entretiens avec la Direction et l'expert immobilier pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2025 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Analyse des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs et réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) et intervention de nos experts internes en évaluation sur une sélection d'actifs ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président-Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société PAREF SA en 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et par votre assemblée générale du 17 mai 2017 pour le cabinet Grant Thornton.

Au 31 décembre 2025, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 28^{ème} année de sa mission sans interruption, dont 20 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé et le cabinet Grant Thornton dans la 9^{ème} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Fait à Neuilly-sur Seine, le 6 mai 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit Antoine HARLE	Grant Thornton Membre français de Grant Thornton International Amandine HUOT-CHAILLEUX
--	---

4

Comptes annuels



The Medelan - MILAN

4.1	Comptes annuels	77
4.2	Annexes aux comptes annuels	80
4.3	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	102

4.1 COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF (en milliers d'euros)	Note	31/12/2025			31/12/2024
		Brut	Amort. / dépréciations	Net	Net
Immobilisations incorporelles	4.2.3.1	1	-	1	1
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		1	-	1	1
Immobilisations corporelles	4.2.3.2	32 088	(3 914)	28 173	31 446
Terrains		6 875	-	6 875	8 025
Constructions		25 097	(3 896)	21 201	23 149
Autres immobilisation corporelles		45	(19)	26	33
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		70	-	70	240
Immobilisations financières ⁽¹⁾	4.2.3.3	70 410	(9 015)	61 395	63 807
Participations		23 561	(8 991)	14 569	18 571
Créances rattachées à des participations		38 933	-	38 933	37 342
Autres immobilisations financières		7 915	(23)	7 892	7 894
Total de l'actif immobilisé		102 499	(12 929)	89 569	95 254
Créances ⁽²⁾:					
Créances Clients et comptes rattachés	4.2.6	4 025	(269)	3 756	2 538
Autres créances	4.2.7	77 589	(16 204)	61 385	63 506
Créances fiscales et sociales		1 548	-	1 548	954
Comptes courants des filiales		75 449	(16 204)	59 245	61 893
Créances diverses		541	-	541	610
Charges constatées d'avance		51	-	51	49
Valeurs mobilières de placement	4.2.8	33	-	33	33
Actions propres		33	-	33	33
Disponibilités	4.2.8	231	-	231	853
Total de l'actif circulant		81 877	(16 473)	65 404	66 930
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF		184 375	(29 402)	154 973	162 184
(1) dont à moins d'un an				1 592	2 178
(2) dont à moins d'un an				65 090	65 995

BILAN PASSIF (en milliers d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Capital		37 924	37 755
Primes d'émission, de fusion, d'apport		39 751	42 193
Ecart de réévaluation		3 371	3 371
Réserves:			
Réserve légale		3 424	3 424
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		(7 260)	585
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(6 606)	(7 844)
Total Des Capitaux Propres	4.2.9	70 604	79 483
Provisions pour risques		-	-
Provisions pour charges		-	-
Total des provisions	4.2.10	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.2.11	78 060	77 010
Emprunts et dettes financières divers		78	319
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.2.12	4 047	3 471
Dettes fiscales et sociales	4.2.13	1 494	1 129
Autres dettes	4.2.14	691	772
Comptes courants associés		222	44
Dettes diverses		469	728
Produits constatés d'avance		-	-
Total des dettes⁽¹⁾		84 370	82 701
TOTAL GENERAL DU PASSIF		154 973	162 184
(1) dont : à moins d'un an		6 328	5 700

Les notes du Chapitre 4.2 font partie intégrante des comptes annuels.

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)		Note	31/12/2025	31/12/2024
Ventes de marchandises			-	-
Production vendue			1 720	2 373
Loyers nets			(22)	509
Charges locatives refacturées			47	74
Prestations de services			1 694	1 790
Montant net du chiffre d'affaires			1 720	2 373
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			-	2
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			4 000	-
Autres produits			1	
Total des produits d'exploitation	I	4.2.15	5 721	2 374
Autres achats et charges externes		4.2.16	(4 391)	(3 148)
Entretien et grosses réparations			(35)	(36)
Autres charges immobilières			(574)	(430)
Commission de gestion			(1 320)	(630)
Autres charges d'exploitation			(2 463)	(2 052)
Impôts, taxes et versements assimilés			(95)	(93)
Salaires		4.2.17	(838)	(856)
Cotisations sociales			(242)	(188)
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		4.2.18	(896)	(665)
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			(896)	(658)
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			-	(7)
Dotations aux provisions			-	-
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			(2 385)	-
Autres charges			(79)	-
Total des charges d'exploitation	II		(8 927)	(4 950)
RESULTAT D'EXPLOITATION	(I-II)		(3 206)	(2 575)
Produits financiers :				
De participations ⁽¹⁾			758	727
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽¹⁾			40	40
Autres intérêts et produits assimilés ⁽¹⁾			4 970	7 804
Reprises sur dépréciations et provisions			-	7 270
Produits des cessions d'immobilisations financières			-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			-	-
Total des produits financiers	III		5 768	15 841
Charges financières :				
Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions			(5 568)	(9 609)
Intérêts et charges assimilées ⁽²⁾			(3 599)	(4 323)
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			-	-
Total charges financières	IV		(9 167)	(13 931)
RESULTAT FINANCIER	(III-IV)	4.2.19	(3 400)	1 909
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(I-II+III-IV)		(6 606)	(666)
Produits exceptionnels	V		-	740
Charges exceptionnelles	VI		-	(7 918)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(V-VI)		-	(7 178)
Impôt sur les bénéfices	VII	4.2.20	-	-
Total des produits	(I+III+V)		11 489	18 955
Total des charges	(II+IV+VI+VII)		(18 094)	(26 799)
BENEFICE OU PERTE			(6 606)	(7 844)
(1) dont produits concernant les entités liées			5 768	7 542
(2) dont intérêts concernant les entités liées			2	2

4.2 ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

4.2.1 Faits significatifs de l'exercice

- Cession d'un entrepôt à Aubergenville (78) à un prix aligné avec l'évaluation indépendante, conformément au programme de cession des actifs non stratégiques.
- Signature d'un bail de 10 ans - dont 6 ans fermes, sur l'actif Tempo avec Mon Marché, spécialiste dans la vente de produits frais.

4.2.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes sont établis en milliers d'euros, suivant les principes du plan comptable général (règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 ainsi que tous les règlements ultérieurs venant modifier certains articles) et conformément au code de commerce. Les actifs et passifs sont inscrits en comptabilité au coût historique. Les comptes respectent les principes de continuité d'exploitation et de permanence des méthodes.

Changement de méthodes comptables lié au changement de réglementation comptable

Le nouveau règlement ANC 2022-06 est appliqué à compter du 1er janvier 2025. Les principaux changements résultant de l'application de la nouvelle réglementation sont les suivants:

Évolution de la présentation de compte de résultat et au bilan liée à l'application de nouveaux modèles de compte

Les nouveaux modèles de bilan et de comptes de résultat s'appliquent à la clôture au 31 décembre 2025, ce qui a nécessité des reclassements de lignes d'une part et d'autre part certaines lignes ont été désagrégées ou au contraire regroupées dans la colonne comparative au 31 décembre 2024. Les principales lignes concernées sont :

Au compte de résultat

- «Autres achats et charges externes» en 2025 regroupe deux rubriques présentées dans les comptes publiés en 2024 ; «Charges immobilières» (incluant Entretien et grosses réparations, et Autre charges immobilières) et «Autres charges d'exploitation» (incluant Commissions de gestion et Autre charges d'exploitation).,
- «Charges de personnel» présenté dans les comptes publiés en 2024 est détaillé par 3 postes en 2025: Salaires, Cotisations sociales et Impôts, taxes et versements assimilés.

Au bilan

- «Charges constatées d'avance» est désormais au sein des créances.

Le Bilan et le Compte de résultat publiés au 31 décembre 2024 sont présentés en note 4.2.25.

Nouvelle définition du résultat exceptionnel

Désormais, seulement les produits et les charges directement liés à un événement non lié à l'activité normale et courante de la société sont classés en résultat exceptionnel (hormis les corrections d'erreurs et les écritures d'origine purement fiscale qui restent de nature exceptionnelle dans tous les cas). Cette nouvelle définition s'applique aux opérations à compter du 1^{er} janvier 2025 sans retraitement des opérations antérieures. Par conséquent, (1) Les produits de cessions et les valeurs comptables d'éléments d'actifs cédés des immeubles de placement, sont inscrits en résultat d'exploitation à compter du 1er janvier 2025 (soit un produit de 4 000 K€ et une charge de 2 385 K€) et non plus en résultat exceptionnel (produit net de 237 K€ comptabilisé au 31 décembre 2024, soit un produit de 751 K€ et une charge de 514 K€); (2) Les produits de cessions et les valeurs comptables des immobilisations financières cédées, sont désormais inscrits en résultat financier et non plus en résultat exceptionnel (charge de 7 404 K€ comptabilisée au 31 décembre 2024).

4.2.3 Valeurs brutes des actifs

en milliers d'euros	Valeurs brutes début d'exercice	Ventilation des augmentations		Ventilation des diminutions		Valeurs brutes fin d'exercice
		Acquisitions	Apports Créations	Cessions	Mises hors services	
Concessions, brevets, licences, marques	1	-	-	-	-	1
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1	-	-	-	-	1
Terrains	8 025	-	-	(1 150)	-	6 875
Constructions	27 810	-	-	(2 713)	-	25 097
Immobilisations en cours	240	736	-	(905)	-	70
Autres immobilisations corporelles	45	-	-	-	-	45
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	36 119	736	-	(4 767)	-	32 088
Titres PARMARCH	10	-	-	-	-	10
Titres PARUS	1 848	-	-	-	-	1 848
Titres PAREF GESTION	5 936	-	-	-	-	5 936
Titres DAX ADOUR	1 678	-	-	-	-	1 678
Titres POLYBAIL	12 501	-	-	-	-	12 501
Titres PAREF INVESTMENT MANAGEMENT	1 587	-	-	-	-	1 587
Titres PAREF TOUR FRANKLIN	1	-	-	-	-	1
Titres SIGMA 2025	-	-	-	-	-	-
Titres de participation	23 561	-	-	-	-	23 561
Créances PAREF GESTION	2	-	-	-	-	2
Créances POLYBAIL	37 171	1 584	-	-	-	38 754
Créances SIGMA	169	8	-	-	-	177
Créances rattachées à des participations	37 342	1 592	-	-	-	38 933
Parts NOVAPIERRE I	206	-	-	-	-	206
Parts NOVAPIERRE RESIDENTIEL	112	-	-	-	-	112
Parts VIVAPIERRE	6 871	-	-	-	-	6 871
Parts PAREF Prima	80	-	-	-	-	80
Titres INTERPIERRE EUROPE CENTRALE	393	-	-	-	-	393
Dépôts de garantie - 153, Bd Haussmann	149	4	-	-	-	153
Dépôts de garantie divers	6	-	-	-	-	6
Contrat de liquidités	100	-	-	(6)	-	94
Autres immobilisations financières	7 917	4	-	(6)	-	7 915
C/C DAX ADOUR	8 019	-	-	(357)	-	7 663
C/C PARMARCH	30	2	-	-	-	32
C/C PARUS	(43)	-	-	(17)	-	(59)
C/C POLYBAIL	505	-	-	(665)	-	(160)
C/C PAREF INVESTMENT MANAGEMENT	3 673	-	-	(682)	-	2 991
C/C PAREF TOUR FRANKLIN	59 535	1 849	-	-	-	61 384
Intérêts à recevoir	4 767	-	-	(1 390)	-	3 377
Comptes courants des filiales	76 486	1 851	-	(3 110)	-	75 227
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	145 306	3 446	-	(3 115)	-	145 637
TOTAL	181 426	4 182	-	(7 883)	-	177 726

Ventilation des augmentations

Augmentations de l'exercice	Ventilation des augmentations				
	Virements		Entrées		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	736	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-	-	736	-	-
Créances rattachées à des participations	2 178	-	1 592	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	4	-	-
Comptes courants des filiales	-	-	1 851	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	2 178	-	3 447	-	-
TOTAL	2 178	-	4 182	-	-

Ventilation des diminutions

Diminutions de l'exercice	Ventilation des diminutions				
	Virements		Entrées		
	De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	4 767	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-	-	4 767	-	-
Créances rattachées à des participations	2 178	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	6	-	-
Comptes courants des filiales	-	-	3 110	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	2 178	-	3 115	-	-
TOTAL	2 178	-	7 883	-	-

4.2.3.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont présentées pour leur valeur historique, c'est-à-dire le coût d'acquisition.

Une dépréciation est enregistrée lorsque la valeur est notablement inférieure à la valeur nette comptable.

4.2.3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont constituées des immeubles acquis par PAREF en pleine propriété. Ces actifs sont comptabilisés frais d'acquisition inclus et la partie construction est amortie linéairement par composants. En outre, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur actuelle d'un bien est notablement inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur actuelle est déterminée sur la base des rapports de l'expert immobilier indépendant. En général, le meilleur indicateur de la valeur de marché est représenté par les prix réels sur un marché actif pour des immeubles. Lorsque ces informations ne sont pas disponibles, l'expert immobilier détermine ce montant au sein d'une fourchette d'estimations raisonnables de la juste valeur. Pour cela, l'expert tient compte d'éléments provenant de différentes sources.

Si les informations sur les prix réels ne sont pas disponibles, la valeur de marché des immeubles de placement est basée sur des méthodologies de valorisation des flux de trésorerie actualisés.

Les hypothèses d'actualisation sont basées sur les conditions de marché existantes à la date de clôture.

Le taux d'actualisation est déterminé par l'expert indépendant sur la base du coût du capital et d'une prime de risque variable selon la qualité des actifs.

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

Une hausse du taux de rendement hors droit de 50 points de base (+0,5%) ou une baisse de la VLM de 5% n'engendrerait pas de dépréciation des immeubles détenus par PAREF.

4.2.3.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont présentées pour leur valeur historique, c'est à dire le coût d'acquisition. Une dépréciation est enregistrée lorsque la valeur actuelle des immobilisations est notablement inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur actuelle est déterminée :

- pour les titres de SCPI et OPCI par rapport aux valeurs liquidatives publiées ;
- pour les titres de participations et les autres immobilisations financières, la valeur actuelle est calculée par rapport à une estimation de l'actif net réévalué et de la rentabilité attendue. L'actif net réévalué est déterminé à partir de la situation nette comptable en incluant les éventuelles plus-values latentes. Concernant les sociétés dont le sous-jacent est un patrimoine immobilier, la valeur actuelle est la valeur la plus élevée entre la valeur vénale,

déterminées par des experts immobiliers indépendants selon les mêmes méthodes que celles décrites pour les immeubles détenus en direct (cf. Note 4.2.4), et la valeur d'usage, représentant la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa vente potentielle. Quant aux sociétés de services (PAREF Gestion¹ et PAREF Investment Management) la valeur actuelle est déterminée à partir d'une analyse de la rentabilité et des flux futurs de trésorerie.

Participations : 14 569 K€

Il s'agit des titres des sociétés filiales détenues par PAREF. Au 31 décembre 2025, les titres PARUS sont dépréciés pour (1 709) K€, les titres POLYBAIL ont été dépréciés pour (2 395) K€ ainsi que les titres PARMARCH pour (10) K€ au cours de l'exercice. Le compte courant de PAREF Tour Franklin est déprécié pour (16 197) K€ y compris une dotation de (1 560) K€ en 2025.

Une hausse du taux de rendement hors droits de 50 points de base (+0,5%) engendrerait une dépréciation complémentaire de 4,9 M€ des titres Polybail et de 2,8 M€ du compte courant envers PAREF Tour Franklin. Une baisse de la VLM de 5% engendrerait une dépréciation complémentaire de 2,8 M€ des titres Polybail et de 1,9 M€ du compte courant envers PAREF Tour Franklin.

Créances rattachées à des participations : 38 933 K€

Ce poste inclut le prêt à la société Polybail pour 37 170 K€.

Autres immobilisations financières : 7 892 K€

Il s'agit principalement des titres de SCPI gérées par PAREF Gestion pour un montant de 791 K€, des titres de l'OPPCI Vivapierre pour 6 871 K€, d'actions PAREF en auto-détention pour 94 K€. Il inclut également des cautions versées au titre des baux du siège social pour 153 K€.

Les actions de PAREF en auto-détention, pour 94 K€, achetées dans le cadre du contrat de liquidité sont classées en immobilisations financières à l'exception des titres acquis en couverture du programme de distribution d'actions gratuites et de stocks options classées en valeurs mobilières de placement. Ainsi, sur l'exercice 2025, 5 245 actions ont été achetées et 5 369 actions vendues au titre du contrat de liquidité, résultant un stock de 1 136 actions au 31 décembre 2025.

4.2.4 Amortissements

en milliers d'euros	Durée d'utilisation	Mode d'amortissement	Ventilation des augmentations		Ventilation des diminutions			Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
			Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Apports Créations	Cessions	Mises hors services	
Concessions, brevets, licences, marques	3 à 8 ans	Linéaire	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			-	-	-	-	-	-
Constructions	10 à 30 ans	Linéaire	4 661	890	-	(1 655)	-	3 896
Autres immobilisations corporelles	3 à 5 ans	Linéaire	12	6	-	-	-	19
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			4 673	896	-	(1 655)	-	3 914
TOTAL			4 673	896	-	(1 655)	-	3 914

Dotations de l'exercice	Ventilation des dotations			
	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	-	-	-	-
Constructions	-	890	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	6	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-	896	-	-
TOTAL	-	896	-	-

Diminutions de l'exercice	Ventilation des diminutions		
	Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors service
Immobilisations incorporelles			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	-	-	-
Constructions	-	(1 655)	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-	(1 655)	-
TOTAL	-	(1 655)	-

Le tableau ci-après donne l'analyse des composants et les durées d'amortissement en distinguant les immeubles haussmanniens, les immeubles de bureaux, les immeubles mixtes bureaux et activité et les actifs d'activités.

RÈGLES D'AMORTISSEMENT

Type d'immeuble	Hausmann	Bureaux	Bureaux et Activité	Activité
Durée d'amortissement (en année)				
Structure	100	40	40	30
Façade, étanchéité	30	30	30	30
Chauffage, électricité	20	20	20	20
Ascenseurs	20	20	20	0
Agencements	15	15	15	10
Répartition par composant				
Structure	60 %	50 %	50 %	65 %
Façade, étanchéité	15 %	20 %	15 %	10 %
Chauffage, électricité	10 %	20 %	20 %	15 %
Ascenseurs	5 %	- %	5 %	- %
Agencements	10 %	10 %	10 %	10 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

4.2.5 Dépréciations

en milliers d'euros	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-	-	-	-
Participations	4 990	4 002	-	8 991
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	23	-	-	23
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	5 013	4 002	-	9 014
TOTAL IMMOBILISATIONS	5 013	4 002	-	9 014

en milliers d'euros	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Comptes courants des filiales	14 638	1 566	-	16 204
AUTRES CREANCES	14 638	1 566	-	16 204
Créances clients et comptes rattachés	269	-	-	269
CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	269	-	-	269
TOTAL CREANCES	14 907	1 566	-	16 473

4.2.6 Clients et comptes rattachés

Il s'agit des comptes des locataires des immeubles détenus en pleine propriété et en usufruit pour 4 025 K€. Une dépréciation de 269 K€ est constituée sur certaines créances locataires nettes de dépôt de garantie en fonction du risque de non recouvrement. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de la situation financière et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

4.2.7 Autres créances

Créances fiscales et sociales : 1 548 K€

Il s'agit principalement de la TVA récupérable pour 1 548 K€.

Comptes courants et filiales : 59 245 K€

Ce poste comprend les comptes courants débiteurs des filiales pour 75 449 K€ ainsi que les intérêts à recevoir des filiales au titre de l'exercice écoulé. Une dépréciation de 16 204 K€ est constituée sur le compte courant de la SCI PAREF TOUR FRANKLIN et PARMARCH.

Créances diverses : 541 K€

Elles se composent des fonds de roulement des syndics et gérants d'immeubles, de franchises de loyers à étaler, d'avoir à recevoir relatifs aux régularisations de charges locatives et de divers produits à recevoir.

4.2.8 Disponibilités et valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement : 33 K€

Ce poste comprend des actions de PAREF achetées dans le cadre du programme de rachat d'actions relatif aux attributions d'actions gratuites et de stock-options destinées aux salariés, soit 510 actions. Elles sont comptabilisées à leur coût historique. Ces actions ne sont pas dépréciées en fonction de la valeur de marché, en raison de l'engagement d'attribution aux salariés et de la provision constatée au passif (règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014).

<i>en milliers d'euros</i>	Quantité (en nombre)	Valeur brute	Provision	Valeur nette
Solde au 1er janvier 2025	1 770	99	-	99
Attribution d'actions gratuites	-	-	-	-
Achats dans le cadre du contrat de liquidité	5 245	197	-	197
Ventes dans le cadre du contrat de liquidité	(5 369)	(208)	-	(208)
Solde au 31 décembre 2025	1 646	88	-	88

Disponibilités : 231 K€

Ce poste inclut les différents comptes en banque de PAREF.

4.2.9 Capitaux propres

Capital : 37 924 K€

Le capital social est de 37 924 K€ composé de 1 516 949 actions, d'une valeur nominale de 25 €. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le nombre d'actions composant le capital social de la société n'a fait l'objet d'aucune modification.

Au 31 décembre 2025, PAREF détenait 1 646 actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions. Ces 1 646 actions se répartissent de la façon suivante :

- 510 actions sont destinées à couvrir les engagements de PAREF en matière de stocks options et de distribution d'actions gratuites.
- 1 136 actions sont utilisées dans le cadre d'un contrat de gestion de liquidité.

Primes d'émission et de fusion : 39 751 K€

Ce poste a diminué de 2 273 K€ à la suite de la distribution du dividende 2025 et a diminué de 169 K€ suite à l'augmentation de capital.

Écart de réévaluation : 3 371 K€

Ce poste a été constitué suite à la réévaluation de l'ensemble de l'actif réalisée après l'entrée dans le régime SIIC. Le solde au 31 décembre 2025, soit 3 371 K€ correspond à la réévaluation des actifs non éligibles dont 3 344 K€ pour les titres de PAREF Gestion.

Réserve légale : 3 424 K€

Ce poste est resté stable par rapport à l'année précédente.

Report à nouveau : (7 260) K€

Ce poste a diminué de 7 844 K€ suite à l'affectation de résultat négatif de 2024.

Le tableau ci-dessous donne les informations relatives aux variations des capitaux propres au cours des deux derniers exercices :

en milliers d'euros	31/12/2023	Affectation du résultat	Autres Mouve- ments	Résultat 2024	31/12/2024	Affectation du résultat	Autres Mouve- ments	Résultat 2025	31/12/2025
Capital	37 755	-	-	-	37 755	-	169	-	37 924
Prime d'émission	42 193	-	-	-	42 193	(2 273)	(169)	-	39 751
Ecart de réévaluation	3 371	-	-	-	3 371	-	-	-	3 371
Réserve légale	3 424	-	-	-	3 424	-	-	-	3 424
Autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau	8 737	(8 152)	-	-	585	(7 844)	-	-	(7 260)
Acompte sur dividende	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat	(5 889)	5 889	-	(7 844)	(7 844)	7 844	-	(6 606)	(6 606)
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	89 591	(2 263)	-	(7 844)	79 483	(2 273)	-	(6 606)	70 604
Dividende versé hors acompte		2 263				2 273			
Dividende versé acompte inclus		2 263				2 273			
Dividende unitaire versé		1,50				1,50			

Les dividendes versés en 2025 au titre de l'exercice 2024 (net des actions d'autocontrôle) s'élève à 2 273 K€ (1,50 € par action).

4.2.10 Provisions pour risques et charges

Les provisions sont destinées à couvrir des risques et charges que des événements en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation, l'échéance et le montant sont incertains.

4.2.11 Dettes financières

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit : 78 060 K€

La dette financière de PAREF est constituée d'un emprunt bancaire d'un montant brut de 78 060 K€ au 31 décembre 2025.

Dans le cadre de son refinancement intervenu en 2023, la société PAREF a mis en place un financement corporate d'un montant total de 90 millions d'euros. Celui-ci comprend un prêt de 50 millions d'euros d'une maturité de 5 ans ainsi qu'une ligne de crédit de 40 millions d'euros d'une maturité de 4 ans. Ce financement a pour objet de refinancer la dette existante et de soutenir les projets de développement.

Suite au refinancement du Groupe réalisé en 2023, le Groupe est soumis à des conditions d'exigibilité financières (« covenants financiers ») dont principalement :

- Un ratio d'endettement consolidé (« LTV ») défini comme le montant de la dette nette consolidée rapporté à la valeur du patrimoine consolidé. Le ratio maximum est de 50%.
- Un ratio de couverture des intérêts (« ICR ») défini comme le rapport de l'EBITDA sur les frais financiers nets du compte de résultat consolidé. Ce ratio doit être supérieur ou égal à 1,75x avant le deuxième anniversaire, 1,85x entre le deuxième anniversaire et le troisième anniversaire, et puis 2,00x à partir du troisième anniversaire.

- Un ratio de dette financière sécurisée (« DFS ») défini comme le montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements, comparé à la valeur du patrimoine consolidé. Ce ratio devra être inférieur à 30% à tout moment.
- La valeur du patrimoine consolidé doit être maintenue à tout moment pendant la durée du crédit bancaire une valeur supérieure ou égale à 150 M€.

La société utilise également des instruments dérivés, exclusivement des contrats d'échange de conditions de taux d'intérêt (swaps de taux). Les swaps de taux ont été mis en place dans le but d'échanger le taux variable des emprunts sous-jacents avec un taux fixe.

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale sont comptabilisés.

Nom de produit dérivé	Banque	Notionnel (en milliers euros)	Taux de référence	Valeur comptable au 31 décembre 2025 (en milliers euros)
SWAP	HSBC	30 556	Euribor 3-mois	(484)
SWAP	HSBC	1 528	Euribor 3-mois	(21)
SWAP	Crédit Agricole Ile de France	19 444	Euribor 3-mois	(279)
SWAP	Crédit Agricole Ile de France	972	Euribor 3-mois	(13)
SWAP	Crédit Agricole Ile de France	4 500	Euribor 3-mois	(19)

Covenants sur les emprunts

Au cours de l'exercice 2025, le ratio ICR, ressortant en baisse (1,03x au 30 juin 2025), est inférieur au ratio requis contractuellement (1,75x), constituant une rupture de covenant. La dégradation du ratio s'explique par la baisse des revenus locatifs, ainsi que par le recul des commissions de souscription depuis 2023. Parallèlement, le coût de l'endettement financier a augmenté de manière substantielle en raison de la hausse des taux d'intérêt et du refinancement réalisé fin d'année 2023.

Face à cette baisse transitoire du ratio ICR, le Groupe PAREF a signé un avenant²² au contrat de financement, accordant une 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, et une réinitialisation avec des nouveaux seuils à 1,20x au 30 juin 2026 et 1,50x à partir du 31 décembre 2026.

Avec un ratio LTV de 35 %, un DFS de 29% et une valeur du patrimoine supérieur à 100 M€, l'ensemble des autres ratios financiers sont respectés au 31 décembre 2025.

²² Dans le cadre de l'avenant, à part le ratio ICR, les autres covenants ont été modifiés: 1) le ratio de dette financière sécurisée (« DFS ») doit être inférieur à 40%; 2) La valeur du patrimoine consolidé doit être maintenue à une valeur supérieure ou égale à 100 M€.

Analyse sur la continuité d'exploitation

Dans le cadre de l'arrêté des comptes au 31 décembre 2025, la Direction a établi un plan d'affaires couvrant les douze mois suivant la clôture afin d'apprécier la capacité du Groupe à respecter ses engagements financiers, et en particulier le ratio de couverture des intérêts (ICR).

Le plan d'affaires retenu par la Direction intègre notamment la montée en puissance locative de certains actifs, le développement de nouveaux mandats de gestion et la poursuite des mesures de réduction de coûts, y compris l'effet de la cession de SOLIA Paref finalisée le 5 février 2026.

• Augmentation des revenus locatifs

La Société dispose d'un patrimoine immobilier comportant des espaces actuellement vacants, notamment les espaces de bureaux de l'actif Tempo, livré au 2ème semestre 2024 après une rénovation totale, et d'un étage sur la tour Franklin. Le plan d'affaires intègre des hypothèses de location progressive de ces surfaces, susceptibles de générer des revenus locatifs additionnels attendus sur la période, sur la base du pipeline de commercialisation en cours avec des locataires potentiels et les dynamiques de marché observées.

• Développement de nouveaux mandats de gestion

Dans le cadre de l'activité de gestion pour comptes tiers, la Société anticipe le développement de mandats qu'elle gère pour le compte d'investisseurs institutionnels et retient l'hypothèse de nouveaux mandats de gestion, susceptibles de générer des commissions d'investissement et des commissions de gestion. Ces perspectives s'appuient sur les discussions commerciales en cours et sur le pipeline d'opportunités identifié à la date d'arrêté des comptes.

• Stabilité des encours sous gestion des fonds gérés

Dans le cadre de son activité de gestion de fonds, la Société entend maintenir une gestion active des portefeuilles détenus et ne prévoit pas de baisse significative des encours sous gestion, qui devraient continuer à assurer un niveau stable de revenus récurrents.

En parallèle, un fonds professionnel géré par la Société est appelé à déployer une stratégie de développement combinant le repositionnement de son portefeuille d'actifs et l'ouverture de son capital à de nouveaux investisseurs.

• Réductions de coûts via différents leviers

La finalisation, réalisée début 2026, de la cession de SOLIA Paref, la filiale dédiée au Property Management aux comptes tiers, constitue un événement post-clôture significatif. Elle permet au Groupe de recentrer ses efforts sur ses activités cœur de métier, d'allouer ses ressources financières de manière plus optimale et d'alléger sa base de coûts. Cette rationalisation structurelle contribuera positivement à l'amélioration du ratio ICR sur les prochaines périodes.

Par ailleurs, les charges générales d'exploitation ont été réduites de 3% en 2025, inclus les frais de personnel qui ont été réduits de 5%, grâce à l'optimisation et une discipline stricte sur la politique de recrutement / remplacement. Cette discipline sera poursuivie pour le prochain exercice dans le cadre du rétablissement des résultats récurrents.

La direction attire l'attention sur le fait que la réalisation du plan d'affaires est soumise à des incertitudes, parmi lesquelles :

- l'évolution des conditions de marché dans le secteur immobilier (taux de vacance, niveaux de loyer de marché, appétit des locataires) ;
- le calendrier effectif de signature et d'entrée en vigueur des nouveaux baux et mandats ;
- la conjoncture économique générale susceptible d'affecter la demande locative et les décisions d'investissement.

Compte tenu de ces incertitudes, un risque de non-respect du covenant ICR au 31 décembre 2026 demeure. Dans ce contexte, la Société a mis en place un suivi renforcé de ses indicateurs financiers et opérationnels et la Direction maintient un dialogue régulier avec ses partenaires bancaires afin d'anticiper toute situation nécessitant des aménagements complémentaires des conditions de financement.

Sur la base de ces éléments disponibles à la date d'arrêté, des aménagements du contrat de financement déjà obtenus, des actions engagées et des discussions en cours, la Direction considère qu'il demeurerait approprié d'établir les comptes selon le principe de la continuité d'exploitation.

Dépôts de garantie reçus : 78 K€

Il s'agit des dépôts reçus des locataires. L'évolution des emprunts et des dépôts de garantie est détaillée dans le tableau ci-dessous.

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit	Emprunts & dettes financières divers	Dépôts de garantie reçus	Total dettes financières
Solde au 31/12/2023	70 050	-	341	70 391
- Augmentation	7 010	-	1	7 011
- Diminution	(50)	-	(24)	(73)
Solde au 31/12/2024	77 010	-	319	77 329
- Augmentation	4 060	-	-	4 060
- Diminution	(3 010)	-	(241)	(3 251)
Solde au 31/12/2025	78 060	-	78	78 138

4.2.12 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Elles se composent de factures diverses à régler en 2026 dont 336 K€ de factures fournisseurs et 3 711 K€ de factures non parvenues au 31/12/2025.

4.2.13 Dettes fiscales et sociales

Il s'agit des salaires et des charges sociales pour 537 K€, de la TVA et taxes diverses pour 957 K€.

4.2.14 Autres dettes

Il s'agit notamment des comptes courants créditeurs des filiales ainsi que les intérêts à payer aux filiales pour 222 K€, des autres dettes dont les charges à payer et les locataires créditeurs pour 469 K€.

Par ailleurs, sur l'ensemble des dettes, les charges à payer au 31/12/2025 s'élèvent à 4 210 K€ (contre 3 184 K€ au 31/12/2024).

Montant des charges à payer dans les postes du bilan

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	19	10
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 768	2 737
Dettes fiscales et sociales	420	435
Comptes courants associés	2	2
Autres dettes	-	-
TOTAL	4 210	3 184

4.2.15 Produits d'exploitation

Loyers nets : (22) K€

Ce poste comprend une régularisation des loyers de l'actif d'AUBERGENVILLE et la variation est due à la cession qui est intervenue le 25 février 2025 .

Les loyers provenant des contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Loyers bureaux	87	35
Loyers activités	-	180
Loyers logistiques	(109)	294
Total des loyers	(22)	509
Charges locatives refacturées	47	74
Facturation de prestations de services aux filiales	1 571	1 517
Autres produits de gestion courante	123	273
Autres produits	1 694	1 790
Total des autres produits	1 741	1 864

Charges locatives refacturées : 47 K€

Ce poste correspond aux charges récupérées sur les locataires.

Prestations de services : 1 694 K€

Ce poste comprend notamment les prestations de management du Groupe refacturées selon la convention de refacturation, à la filiale d'exploitation et la société de gestion, pour les frais de bureaux et administratifs, ressortant à un montant de 1 571 K€.

Produits des cessions d'immobilisations incorp. et corporelles : 4 000 K€

Ce poste correspond à la vente de l'immeuble d'AUBERGENVILLE.

4.2.16 Autres achats et charges externes

Cette rubrique comprend principalement les charges locatives, les frais d'entretien et de grosses réparations, ainsi que l'ensemble des charges d'exploitation désormais intégrées dans ce poste conformément à la nouvelle réglementation comptable.

Elle inclut également les commissions de gestion facturées par PAREF Investment Management, les honoraires (commissaires aux comptes, avocats et autres prestataires), la rémunération des administrateurs, ainsi que le loyer et les charges du siège social.

Les frais d'émission d'emprunt lié à l'avenant au contrat de financement sont comptabilisés dans le poste "Autres charges d'exploitation" pour un montant de 297 K€ pour l'exercice 2025.

4.2.17 Salaires

L'effectif a été composé que d'une seule personne en 2025.

	31/12/2025	31/12/2024
Cadres, ingénieurs	1	1
Employés, techniciens et agents de maîtrise	-	-
Ouvriers	-	-
TOTAL	1	1

4.2.18 Dotations aux amortissements et aux dépréciations

Ce poste comprend 896 K€ de dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles et les provisions pour dépréciations restent stables.

Variation des provisions pour dépréciations

En milliers d'euros	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions: reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour dépréciations des immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Provisions pour dépréciations des clients et comptes rattachés	269	-	-	-	269
Provisions pour dépréciations des valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
TOTAL	269	-	-	-	269
Ventilation					
Dotations et reprises d'exploitation		-	-	-	
TOTAL DES DOTATIONS ET REPRISES		-	-	-	

4.2.19 Résultat financier

Ce poste comprend :

- la dotation de provisions pour dépréciation des titres Polybail, Parus, Parmarch et Paref Investment Management et des comptes courants PAREF Tour Franklin et Parmarch pour 5 568 K€,

- les dividendes reçus des SCPI pour 40 K€ et des filiales pour 758 K€,
- les intérêts des comptes courants des filiales pour 4 971 K€,
- les intérêts d'emprunts et bancaires pour 3 319 K€,

en milliers d'euros

	31/12/2025	31/12/2024
De participations	758	727
- Dont dividendes reçus des filiales	758	727
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	40	40
- Dont produits financiers de participation	40	40
Autres intérêts et produits assimilés	4 970	7 804
- Dont intérêts reçus des filiales	4 971	6 805
- Dont autres produits financiers	(1)	999
Reprises sur dépréciations et provisions	-	7 270
- Dont reprise de provisions sur immobilisations financières	-	7 270
Produits des cessions d'immobilisations financières	-	-
- Dont produits des cessions d'immobilisations financières	-	-
Total produits financiers	5 768	15 841
Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	(5 568)	(9 609)
- Dont dotation pour dépréciation sur immobilisations financières	(5 568)	(9 609)
Intérêts et charges assimilées	(3 599)	(4 323)
- Dont intérêts	(3 319)	(4 319)
- Dont primes sur Swaps	(280)	-
- Dont moins-values sur vente des titres auto-détenus	-	(4)
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	-	-
- Dont valeurs comptables des immobilisations financières cédées	-	-
Total charges financières	(9 167)	(13 931)
RESULTAT FINANCIER	(3 400)	1 909

Les dividendes reçus des filiales sont versés par Dax Adour pour 758 K€. Les intérêts reçus des filiales sont calculés au taux de 4,55%, plafond autorisé par l'administration fiscale au 31/12/2025, soit 4 971 K€.

Variation des provisions pour dépréciations

En milliers d'euros	31/12/2024	dotations	reprises	31/12/2025
Provisions pour dépréciations des immobilisations financières - titres de participation	5 013	4 002	-	9 015
Provisions pour dépréciations des immobilisations financières - comptes courants	14 638	1 566	-	16 204
TOTAL	19 651	5 568	-	25 219
Ventilation				
Dotations et reprises financières		5 568	-	
TOTAL DES DOTATIONS ET REPRISES		5 568	-	

La dotation de provision pour dépréciation des titres est de 4 002 K€, soit envers la société Polybail pour 2 395 K€, la société Parus pour 9 K€, la société Parmarch pour 10 K€ et la société Paref Investment Management pour 1 587 K€.

4.2.20 Impôt sur les bénéfices

PAREF a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« SIIC ») visé à l'article 208 C du Code général des impôts (« CGI ») début 2005. Les sociétés qui remplissent les conditions prévues bénéficient, sur option, d'une exonération d'impôt sur les sociétés (i) sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et (ii) sur les plus-values sur la cession d'immeubles ou de titres de sociétés immobilières. Il n'y a pas d'impôt sur les bénéfices sur l'exercice. L'essentiel des opérations réalisées sur l'année relève du régime SIIC.

Modalités et conséquences de l'option

L'option est irrévocable. Le changement de régime fiscal qui en résulte entraîne les conséquences d'une cessation d'entreprise : taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés.

Obligations de distribution

Le régime subordonne le bénéfice de l'exonération au respect des trois conditions de distribution suivantes :

- les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués à hauteur de 95 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 du code général des impôts (CGI) ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribuées à hauteur de 70 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.
- L'article 45 de la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finance prévoit depuis 2019 que les SIIC doivent distribuer leurs bénéfices exonérés provenant des cessions d'immeubles à hauteur de 70%.
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour ce régime fiscal, doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

4.2.21 Engagements hors bilan

Engagements donnés

- Dans le cadre du refinancement du Groupe, l'actif The GO situé à Levallois-Perret détenu par Polybail et l'actif Tempo (Paris) détenu directement par PAREF ont été hypothéqués, les titres de Polybail détenus par PAREF sont nantis et les créances envers Polybail et l'actif Tempo (Paris) sont aussi nanties.
- Nantissement des créances au titre des instruments de couverture.
- La société loue son siège social au 153 boulevard Haussmann 75008 Paris sous contrat de location simple pour 9 ans à compter du 1er juillet 2018 jusqu'au 30 juin 2027.

Les engagements de loyers futurs sont les suivants :

Engagement de loyers futurs

	31/12/2025	31/12/2024
Moins d'un an	612	537
De 1 à 6 ans	308	820
TOTAL	919	1357

Engagements reçus

- PAREF a reçu de certains locataires des garanties bancaires à première demande, en remplacement des dépôts de garantie liés à leur bail. Au 31 décembre 2025, le montant de ces garanties s'élève à 587 K€ ;
- PAREF a reçu courant 2023 au titre du refinancement du Groupe un engagement des banques pour un montant de 40 M€ sous forme d'une ligne de crédit disponible confirmée. Un avenant au contrat de financement a été signé en 2025 attestant une annulation partielle de la ligne de crédit pour 7,5 M€ sur 13 M€ non tirés. Au 31 décembre 2025, 28 M€ ont été tirés et 4,5 M€ restent disponibles.

4.2.22 Autres informations

Créances et dettes

Les tableaux ci-après font ressortir l'échéancier des créances et dettes de PAREF.

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Montants en en milliers d'euros	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances			
Créances rattachées à des participations	38 933	1 592	37 342
Autres créances immobilisées	94	-	94
Dépôts de garantie versés	160	-	160
Créances de l'actif immobilisé	39 187	1 592	37 595
Créances clients et comptes rattachés (Comptes clients)	4 025	4 025	-
Créances fiscales et sociales	1 548	1 548	-
Comptes courants des filiales	75 449	75 449	-
Créances diverses	541	541	-
Créances de l'actif circulant	81 562	81 562	-
Charges constatées d'avance	51	51	-
Total créances	120 800	83 205	37 595

ETAT DES ECHEANCES DES DETTES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Montants en en milliers d'euros	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et cinq au plus	Échéance à plus de cinq ans
Dettes				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	78 019	19	78 000	-
Emprunts et dettes financières divers	77	77	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 047	4 047	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 494	1 494	-	-
Comptes courants associés	222	222	-	-
Dettes diverses	469	469	-	-
Autres dettes	691	691	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Total dettes	84 328	6 328	78 000	-

Honoraires des commissaires aux comptes

En milliers d'euros	2025		2024	
CAC ou réseau	PWC	Grant Thornton	PWC	Grant Thornton
Honoraires de certification des comptes	120	65	117	63
Honoraires SACC	Néant	Néant	Néant	Néant

Risque climatique

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique et liés aux risques physiques encourus par les actifs sont limités à moyen et long terme. Ils font l'objet d'un travail d'évaluation spécifique et plus approfondi pour quantifier leurs impacts à plus long terme. La conception de nouveaux projets immobiliers prend en compte, dès leur conception, les aspects relatifs au changement climatique.

Au titre de l'exercice 2025, l'impact des risques climatiques reste très limité pour la société PAREF et est inclus dans la valorisation des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Tableau des filiales et participations

Société	Capitaux propres	Quote part du capital détenue (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Créances et avances consenties par la société	Montant des engagem nts donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
			Brute	Nette					
Renseignements concernant les filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)									
Paref Gestion	5 373	100 %	5 936	5 936	2	-	16 477	333	-
Parmarch	12	100 %	10	-	32	-	-	(18)	-
Parus	150	100 %	1 848	139	(59)	-	-	(9)	-
Dax Adour	1 103	100 %	1 678	1 678	7 663	-	2 166	909	758
Polybail	(1 133)	100 %	12 501	6 817	37 011	-	3 140	(1 328)	-
Paref Investment Management	(2 311)	100 %	1 587	-	2 991	-	7 817	(657)	-
Paref Tour Franklin	(14 638)	100 %	1	-	45 180	-	4 944	(1 560)	-
Total des filiales	(11 444)		23 561	14 569	92 819	-	34 543	(2 330)	758
Renseignements concernant les participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)									
Vivapierre	46 688	27 %	6 871	6 871	-	-	1 486	852	-
Total des participations	46 185		6 871	6 871	-	-	1 486	852	-
TOTAL des filiales et participations	34 741		30 432	21 441	92 819	-	36 029	(1 477)	758

Le dernier exercice correspond à l'exercice clos au 31/12/2025.

Rémunération des membres des organes d'administration et de direction

Le Président du Conseil d'Administration ne reçoit pas de rémunération au titre de sa fonction pour la Société.

En revanche, le Directeur Général est rémunéré au travers d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable et d'une retraite supplémentaire.

4.2.23 Événements post-clôture

Dans un contexte géopolitique international marqué par des tensions persistantes au Moyen-Orient, le Groupe suit avec attention les évolutions susceptibles d'avoir un impact sur les marchés financiers et immobiliers. A la date d'arrêté des comptes, ces événements n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats du Groupe au 31 décembre 2025.

4.2.24 Société consolidante

Le tableau ci-après présente les informations relatives aux entités établissant les états financiers consolidés dans lesquels le Groupe Peref est inclus en tant qu'entité filiale. Conformément aux dispositions réglementaires applicables, il distingue, d'une part, l'entité établissant les comptes consolidés de l'ensemble le plus grand et, d'autre part, celle établissant les comptes consolidés de l'ensemble le plus petit dans lequel le Groupe est intégré.

Ces informations permettent d'assurer une transparence complète sur l'environnement de consolidation dans lequel s'inscrit le Groupe Peref.

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	Fosun International Limited
	Siège	3 Garden Road Central, Hong Kong
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	http://www.fosun.com/ 3 Garden Road Central, Hong Kong
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	Paris Realty Fund (PAREF)
	Siège	153 boulevard Haussmann, 75008, Paris
	N° d'identification	RCS 412 793 002
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	www.peref.com 153 boulevard Haussmann, 75008, Paris

4.2.25 Bilan et Compte de résultat publiés au 31 décembre 2024

Bilan Actif au 31 décembre 2024

BILAN ACTIF (en milliers d'euros)	31/12/2024		Net
	Brut	Amort. /dépréciations	
ACTIF IMMOBILISE	104 940	(9 686)	95 254
Immobilisations incorporelles	1	-	1
Immobilisations corporelles	36 119	(4 673)	31 446
Terrains	8 025	-	8 025
Constructions	27 810	(4 661)	23 149
Autres immobilisation corporelles	45	(12)	33
Immobilisations en cours	240	-	240
Immobilisations financières	68 820	(5 013)	63 807
Titres de participations	23 561	(4 990)	18 571
Prêts	37 342	-	37 342
Autres immobilisations financières	7 917	(23)	7 894
ACTIF CIRCULANT	81 837	(14 906)	66 930
Stocks	-	-	-
Clients et comptes rattachés	2 806	(269)	2 538
Autres créances	78 095	(14 638)	63 458
Créances fiscales et sociales	954	-	954
Comptes courants des filiales	76 531	(14 638)	61 893
Créances diverses	610	-	610
Valeurs mobilières de placement	33	-	33
Disponibilités	853	-	853
Comptes de régularisation	49	-	49
Charges constatées d'avance	49	-	49
TOTAL ACTIF	186 777	(24 593)	162 184

Bilan Passif au 31 décembre 2024

BILAN PASSIF (en milliers d'euros)	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	79 483
Capital	37 755
Primes d'émission	42 193
Ecart de réévaluation	3 371
Réserve légale	3 424
Autres réserves	-
Report à nouveau	585
Acompte sur dividende	-
RESULTAT DE L'EXERCICE	(7 844)
Provisions pour risques et charges	-
DETTES	82 701
Dettes financières	77 329
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	77 010
Emprunts et dettes financières divers	-
Dépôts de garantie reçus	319
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 471
Dettes fiscales et sociales	1 129
Dettes diverses	772
Comptes courants associés	44
Autres dettes	728
COMPTES DE REGULARISATION	-
Produits constatés d'avance	-
TOTAL PASSIF	162 184

Compte de résultat au 31 décembre 2024

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	31/12/2024
Produits d'exploitation	2 374
Loyers nets	509
Charges locatives refacturées	74
Reprises de provisions et transfert de charges	2
Autres produits	1 790
Charges d'exploitation	(4 950)
Charges immobilières	(466)
Entretien et grosses réparations	(36)
Autres charges immobilières	(430)
Redevances de crédit-bail immobilier	-
Autres charges d'exploitation	(2 682)
Commission de gestion	(630)
Autres charges d'exploitation	(2 052)
Charges de personnel	(1 137)
Dotations d'exploitation	(665)
Dotations aux amortissements	(658)
Dotation aux dépréciations d'immeubles	-
Dotations aux provisions	(7)
Résultat d'exploitation	(2 575)
Produits financiers	15 841
Produits des autres valeurs mobilières et produits financiers de participations	767
Autres intérêts et produits assimilés	7 804
Reprises sur dépréciations et provisions	7 270
Charges financières	(13 931)
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions	(9 609)
Intérêts et charges assimilées	(4 323)
Résultat financier	1 909
Résultat courant avant impôts	(666)
Résultat exceptionnel	(7 178)
Impôt sur les bénéfices	-
RESULTAT NET	(7 844)

4.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

PricewaterhouseCoopers Audit

63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale de la société

PAREF SA
153 Boulevard Haussmann
75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PAREF SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- Le paragraphe « Changement de réglementation comptable » de la note 4.2.2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

- Le paragraphe « Analyse sur la continuité d'exploitation » de la note 4.2.11 « Dettes financières » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les éléments sous-tendant le maintien du principe de continuité d'exploitation.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des immobilisations corporelles

Note 4.2.3.2 « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels

Risque identifié

La valeur nette des immobilisations corporelles s'élève à 28,2 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit 18% de l'actif à cette date. Les immobilisations corporelles se composent principalement d'immeubles de bureaux ou d'activités et sont détenus dans l'objectif de percevoir des loyers ou de valoriser le capital.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition et la partie construction est amortie linéairement par composants.

Des dépréciations sont comptabilisées quand la valeur actuelle est notablement inférieure à la valeur nette comptable. La valeur actuelle des immobilisations corporelles est déterminée sur la base des rapports de l'expert immobilier indépendant à partir de la valeur de marché ou lorsque celle-ci n'est pas disponible à partir de méthodologies de valorisation des flux de trésorerie actualisés.

L'évaluation de la valeur actuelle d'un actif immobilier requiert des jugements importants de la Direction pour déterminer les hypothèses appropriées, les principales ayant trait aux éléments suivants : la perception des loyers, les loyers futurs attendus selon les termes du bail, les périodes de vacance, le taux d'occupation de l'immeuble, les besoins en matière d'entretien et de travaux ainsi que les taux de capitalisation et d'actualisation appropriés.

Nous avons considéré l'évaluation des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la valeur de marché des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Appréciation de la compétence et de l'indépendance de l'expert immobilier externe ;
- Prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour transmettre les données à l'expert immobilier et pour revoir les valeurs d'expertise établies par ces derniers ;

- Entretiens avec la Direction et l'expert immobilier pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2025 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Analyse des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs et réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) et intervention de nos experts internes en évaluation sur une sélection d'actifs ;
- Vérification s'il y a lieu du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation immobilisations financières et des comptes courants des filiales

Note 4.2.3.3 « Immobilisations financières » et le paragraphe « Comptes courants et filiales » de la note 4.2.7 « Autres créances » de l'annexe aux comptes annuels

Les immobilisations financières se composent de participations, des créances rattachées à des participations et d'autres immobilisations financières. Les valeurs nettes comptables des immobilisations financières et des comptes courants des filiales s'élèvent respectivement à 61,4 millions d'euros et 59,2 millions d'euros au 31 décembre 2025 soit près de 78% de l'actif à cette date.

Les participations et les autres immobilisations financières comprennent principalement des actifs ayant un sous-jacent immobilier, des sociétés de services en immobilier et des titres de véhicules d'investissements réglementés en immobilier.

Les titres de participations et les autres immobilisations financières sont comptabilisés au coût d'acquisition.

Des dépréciations sont comptabilisées quand la valeur actuelle des titres et autres actifs immobilisés est notablement inférieure à la valeur nette comptable. La valeur actuelle est déterminée en fonction de plusieurs critères (notamment l'actif net réévalué, la rentabilité et la valeur stratégique). L'actif net réévalué des sociétés ayant un sous-jacent immobilier inclut la juste valeur des immeubles sur la base des expertises immobilières.

L'évaluation de la valeur de marché d'un actif immobilier requiert des jugements importants de la Direction pour déterminer les hypothèses appropriées, les principales ayant trait aux éléments suivants : la perception des loyers, les loyers futurs attendus selon les termes du bail, les périodes de vacance, le taux d'occupation de l'immeuble, les besoins en matière d'entretien et de travaux ainsi que les taux de capitalisation et d'actualisation appropriés.

Nous avons considéré l'évaluation des immobilisations financières et les comptes courants des filiales comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ces postes au regard des comptes annuels, du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la valeur de marché des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Vérification du caractère approprié des méthodes d'évaluation et des hypothèses retenues par la Direction compte tenu des activités des participations et des autres immobilisations financières détenues ;
- Comparaison de la valeur comptable des titres de participation et des autres immobilisations financières détenus avec l'actif net comptable des sociétés concernées ;

- Contrôle que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées ;
- Contrôle que les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, par prise en compte principalement des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des justes valeurs déterminées par la Direction avec l'assistance d'experts immobiliers ;
- Vérification, s'il y a lieu, du niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation, des autres immobilisations financières et le cas échéant des comptes courants et créances rattachés aux titres de participation ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce appellent de notre part l'observation suivante : la ventilation par tranches de retard des factures reçues/émises et non réglées/non encaissées à la date de clôture de l'exercice ne concorde pas avec les données sous-tendant la comptabilité.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président-Directeur Général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société PAREF SA en 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et par votre assemblée générale du 17 mai 2017 pour le cabinet Grant Thornton.

Au 31 décembre 2025, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 28^{ème} année de sa mission sans interruption, dont 20 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé et le cabinet Grant Thornton dans la 9^{ème} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur Seine, le 6 mai 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit Antoine HARLE	Grant Thornton Membre français de Grant Thornton International Amandine HUOT-CHAILLEUX
--	---

5

RSE



The Medelan - MILAN

5.1	Nos engagements et objectifs	109
5.2	Gouvernance RSE	115
5.3	Périmètre et Approche du reporting RSE	122
5.4	Ressources humaines	129
5.5	Reporting Développement Durable EPRA	133

Le secteur de l'immobilier joue un rôle crucial dans la promotion de la transition écologique vers une économie à faible émission de carbone. PAREF s'engage à créer sur le long terme une valeur partagée avec ses parties prenantes, tout en minimisant les impacts environnementaux négatifs et en maximisant les impacts sociaux positifs long terme sur l'ensemble de son patrimoine.

La démarche Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE) est une approche dans laquelle toutes les activités au sein de l'entreprise contribuent au développement durable. En tant que groupe européen d'investissement immobilier, PAREF vise à créer et à maximiser sa valeur ajoutée, et à intégrer les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses activités, afin de contribuer au développement durable de la société.

Le Groupe s'est ainsi engagé dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) inhérente à l'approche RSE, dans laquelle les facteurs ESG sont intégrés au processus d'investissement.

Aujourd'hui, il est primordial pour les entreprises de communiquer sur leurs performances de manière holistique.

Dans ce contexte, PAREF se concentre sur l'amélioration de la performance extra-financière et la transparence des informations afin de mieux communiquer l'impact de ses activités et de mieux répondre aux demandes des clients et aux attentes des investisseurs.

Le Groupe a défini les thèmes ESG en y intégrant les risques et opportunités liés à ces derniers.

5.1 NOS ENGAGEMENTS ET OBJECTIFS

PAREF est convaincu de l'importance et de la nécessité d'une démarche responsable en tant qu'acteur 360° de l'immobilier. C'est dans cet esprit que la stratégie RSE « Create MORE » a été définie. Elle s'inscrit pleinement dans la stratégie du Groupe et soutient la croissance et la création de valeur pour les clients, actionnaires, collaborateurs et parties-prenantes. Cette stratégie a permis de définir des objectifs à l'horizon 2030, ainsi que de mettre en place des plans d'action et des outils nécessaires à sa mise en œuvre.

Elle s'appuie sur une gouvernance solide - un comité ESG composé d'experts et de consultants spécialistes de la finance durable et de l'immobilier (détaillé dans la section 5.2 Gouvernance RSE) - qui vise à répondre aux objectifs ambitieux que PAREF s'est fixés à moyen et long terme.

En intégrant des critères ESG à tous les niveaux de l'entreprise, PAREF a pour objectif de mobiliser aussi bien ses collaborateurs que ses parties-prenantes.

Ainsi, le Groupe s'engage à faire de l'investissement responsable un pilier pour tous ses métiers. En tant que société cotée, PAREF a un haut degré d'exigence quant au respect des réglementations extra-financières tant au niveau français qu'europpéen.

5.1.1 Notre approche RSE

TROIS PILIERS DE LA STRATÉGIE RSE

ReGenerate Nature : Construire aujourd'hui un monde durable pour demain

Nos engagements :

- Décarboner notre patrimoine
- Positionner l'ensemble du patrimoine sur une trajectoire carbone 1,5°C sur les objectifs de seuil CRREM 2030
- Contribuer à l'économie circulaire et au zéro déchet.

ReUnite People : Permettre à nos collaborateurs de vivre la démarche RSE au quotidien

Nos engagements :

- Fidéliser et développer les collaborateurs au sein du Groupe
- Promouvoir un environnement de travail sain et inclusif
- Être reconnu comme employeur de choix

ReInforce Community : Être un acteur engagé afin de contribuer à la construction d'un monde plus durable

Nos engagements :

- Augmenter la satisfaction et le bien-être de nos locataires
- S'engager localement et auprès d'ONG
- Avoir une politique d'achat responsable qui privilégie le local

Ainsi, le Groupe contribue à 12 des 17 objectifs de développement durable (ODD) fixés par les Nations Unies²³.

Conformément au Pacte Mondial des Nations Unies, à la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et à la Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) sur les principes et droits fondamentaux au travail, le Groupe PAREF s'engage à :

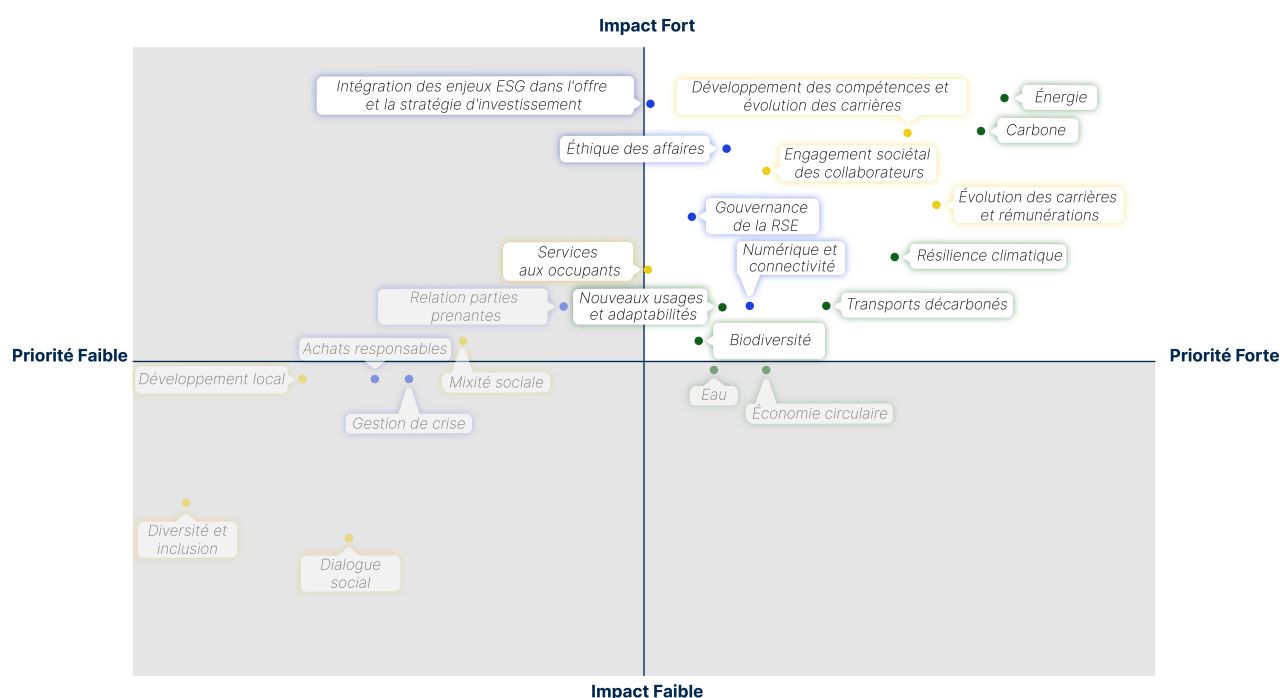
- Exercer ses activités de manière éthique et appliquer des principes de bonne gouvernance tels que la transparence et la responsabilité, identifier et mettre en œuvre les processus nécessaires pour prévenir tout type de corruption et de pratiques contraires à l'éthique ;
- Respecter les droits de l'homme au-delà de sa chaîne de valeur, faire preuve de tolérance zéro à l'égard du travail des enfants ou du travail forcé ;
- Rejeter toute forme de discriminations en raison du genre, de l'âge, de la religion, de la race, de l'origine, des orientations sexuelles, du handicap physique ou mental ;
- Promouvoir un environnement de travail équitable et inclusif, favoriser le bien-être de ses équipes, offrir des opportunités de développement professionnel à ses employés, promouvoir l'équité salariale ;
- Mesurer et piloter son bilan écologique (énergie, émissions de GES, consommation d'eau, déchets) et déployer des actions concrètes pour minimiser son impact environnemental, promouvoir les énergies renouvelables ;
- Rendre son portefeuille résilient au changement climatique, préserver la biodiversité et protéger les ressources naturelles ;
- Se conformer aux réglementations et directives locales, aux ordonnances et autres exigences en matière d'environnement et de santé, de sécurité au travail ;
- Entreprendre volontairement des démarches de certifications ESG tels que le Label ISR, BREEAM, HQE, LEED, Well, WiredScore tant pour la partie rénovation que la partie exploitation.
- Intégrer des critères ESG dans ses décisions d'investissement et son processus d'approvisionnement ;
- Évaluer et gérer les risques et impacts extra-financiers de ses activités et investissements ;
- Contribuer au développement local avec une approche citoyenne au travers de programmes d'investissement communautaire, notamment le bénévolat, le mécénat, les dons et partenariats avec des associations ;
- Etablir un dialogue ouvert et des relations à long terme avec ses parties prenantes ;
- Sensibiliser ses collaborateurs au développement durable et organiser des formations sur la RSE.

²³ Les objectifs fixés par les Nations Unies sont : Good Health & Well Being, Quality Education, Gender Equality, Affordable & Clean Energy, Decent Work & Economic Growth, Reduced Inequalities, Sustainable Cities & Communities, Responsible Consumption & Production, Climate Action, Life Below Water, Life On Land / Partnerships For The Goals

MATRICE DE MATÉRIALITÉ

Soucieux de l'impact de ses activités sur ses parties prenantes et de l'impact de ses parties prenantes sur ses activités, le Groupe PAREF a établi sa matrice de matérialité regroupant 23 enjeux ESG significatifs. Cette matrice a permis d'identifier les enjeux les plus déterminants et créateurs de valeur pour PAREF à court, moyen et long terme.

Les enjeux les plus matériels pour PAREF, identifiés dans le cadre rouge en haut à droite de la matrice, sont les suivants : empreinte carbone, énergie, résilience climatique, développement des compétences et motivation des employés, évolution de carrière et performance, santé et bien-être des employés, économie circulaire et lutte contre le gaspillage, éthique et conformité, intégration des critères ESG dans la prise de décision, sécurité, santé et bien-être des locataires, favoriser la diversité et inclusion et le même enjeu déterminant pour PAREF.



NOS PRIORITES ESG

Catégorie	Enjeux	Description	
Environnement	Carbone	- Politique de mesure et de réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux activités - Intégration de critères carbone dans la politique d'investissement	
	Energie	- Amélioration de l'efficacité énergétique des actifs (portefeuille sous gestion et en pleine propriété) - Recours aux énergies renouvelables quand cela est pertinent - Amélioration de l'efficacité énergétique des bureaux	
	Résilience climatique	- Identification des risques liés au changement climatique - Définition de scénarios visant à s'adapter à ces changements (résilience des actifs de l'entreprise, plan de gestion de crise...)	
	Economie circulaire & déchets	- Optimisation de la gestion des ressources et des matières premières - Limitation, réutilisation et valorisation des déchets - Lutte contre le gaspillage alimentaire	
Social	Santé et bien-être des collaborateurs	- Qualité de l'environnement de travail (accessibilité, qualité de l'air intérieur, confort visuel, niveau sonore) - Santé, sécurité (protection sociale, prévention des risques psychosociaux) - Organisation du travail (équilibre vie professionnelle - vie personnelle, modes de travail collaboratifs, etc.) - Qualité de vie au travail (mobilité, connectivité, activités physiques, etc.)	
	Développement des compétences et engagement sociétal des collaborateurs	- Politiques de formation et de développement des compétences sur les aspects métier et de développement personnel - Politiques en matière de formation à la RSE, à l'ISR, à l'ESG - Mécénat de compétences	
	Diversité et inclusion	Mesures prises en faveur de la diversité socio-économique et générationnelle, de l'égalité entre les femmes et les hommes, de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées, politiques de lutte contre les discriminations et de harcèlement moral et sexuel au travail	
	Evolution des carrières et rémunérations	- Équité salariale et d'accès aux promotions - Mobilité interne	
Sociétal	Sécurité, santé et services aux occupants des bâtiments	- Sécurité des occupants (prévention des intrusions, solidité des matériaux, résistance au feu...) - Santé des occupants, dans leurs activités au sein et à proximité du bâtiment (salubrité, qualité de l'air intérieur, confort visuel, niveau sonore) - Services aux occupants (mise à disposition et/ou mutualisation de services à destination des occupants d'un bâtiment (restauration, culture, sport, transports etc.))	
Gouvernance	Intégration d'enjeux ESG dans l'offre commerciale et la politique d'investissement	- Maîtrise des risques ESG dans la politique d'investissement (risques juridiques, d'image, de dépréciation des actifs, etc.) - Structuration de nouveaux produits et modèles d'affaires centrés sur la création de valeur environnementale et sociétale	
	Éthique et conformité	- Respect des droits de l'Homme, du droit du travail et des enfants chez les fournisseurs - Devoir de vigilance : Non-corruption, transparence, loyauté des pratiques (en matière de concurrence, de commercialisation, d'information et de contrats), respect des droits de propriété et de travail - Protection des données, respect de la RGPD	

5.1.2 Faits marquants de l'exercice 2025

VOLET ENVIRONNEMENTAL | NEUTRALITÉ CARBONE D'ICI À 2030

- Suivi de la trajectoire carbone pour la foncière et PAREF Gestion avec CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor),
- Obtention de nouveau de la distinction EPRA Silver, témoignant de la qualité du reporting et des performances ESG,
- Décarbonation et performance énergétique : nous avons poursuivi la mise en œuvre de notre feuille de route décarbonation, avec des actions ciblées visant à réduire l'empreinte carbone de notre portefeuille.
- L'actif The Go à Levallois a obtenu la certification BREEAM In Use niveau very good.

Des études de vulnérabilité ont été menées sur 100% des actifs du fonds PAREF Prima afin d'anticiper les risques liés au changement climatique et d'adapter nos stratégies de gestion

- Évaluation des risques climatiques pour tous les actifs détenus en propre par PAREF
- Innovation et gestion des actifs :

Déploiement de la plateforme BuildingMinds pour les actifs des fonds PAREF PRIMA et Fondo Broggi, afin d'automatiser la collecte des données et d'améliorer l'analyse des performances ESG grâce à des outils digitaux avancés.

Sélection de l'outil Deepki pour les actifs situés en France, permettant d'assurer une collecte fiable et un suivi continu des indicateurs ESG, tout en garantissant la conformité aux exigences réglementaires et aux critères du label ISR.

VOLET SOCIAL & SOCIÉTAL | PAREF 4 GOOD

- Poursuite des actions de bénévoles grâce à la plateforme PAREF 4 Good, mise en place en 2023.
- Les collaborateurs du Groupe PAREF bénéficient d'une journée de volontariat par an, sur des actions solidaires de leur choix, en France et à l'étranger via la plateforme Komeet.

- Déploiement en continu du plan de formation long-terme, au service d'une gestion proactive des emplois et des compétences.

GOVERNANCE | INTÉGRATION DES CRITÈRES ESG DANS LES ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE

- Négociations en cours pour le refinancement durable (Sustainability Linked Loan) du fonds Novapierre Résidentiel (amélioration de la collecte de données énergie carbone, DPE et trajectoire de réduction).
- Renforcement de nos procédures internes dans le cadre du renouvellement de nos labels ISR, à l'issue d'un premier cycle de labellisation de trois ans.
- Revue de la stratégie et des actions engagées par le Comité ESG

- Intégration des critères ESG dans la conception des nouveaux produits, en considérant les ambitions stratégiques, les contraintes identifiées, ainsi que la capacité de sourcing des transactions et les enveloppes de CAPEX envisagées.
- Mise en place d'un plan de déploiement de bornes de recharge de véhicules électriques pour les actifs du fonds PAREF Prima.

5.1.3 Investissement responsable

L'intégration de critères ESG dans l'offre commerciale et la politique d'investissement de PAREF est un enjeu prioritaire à fort impact sur l'activité du Groupe et de l'ensemble de ses parties prenantes (voir matrice de matérialité dans le chapitre 5.1.1). Cela consiste d'une part, en la maîtrise des risques ESG dans la politique d'investissement et, d'autre part, en la structuration de nouveaux produits et modes opératoires focalisés sur la création de valeur environnementale et sociétale. La charte d'investissement responsable du Groupe est consultable sur le site Internet de PAREF.

Dans cette optique, PAREF a fait évoluer ses processus de gestion des actifs et des fonds, et créé des outils permettant une analyse ESG plus fine dès la phase d'acquisition ou d'entrée en portefeuille, y compris pour les actifs gérés pour compte de tiers.

GRILLE D'ÉVALUATION ESG DU GROUPE PAREF

Elaborée à partir de référentiels du marché, d'études d'observation de bonnes pratiques et en étroite collaboration avec les équipes techniques de PAREF, cette grille ESG couvre tous les critères extra-financiers environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G).

Elle tient compte de la typologie de l'actif ou du fonds et de son statut (gestion, acquisition, rénovation, restructuration ou construction). Cette grille permet de définir une note ESG pour chaque actif immobilier évalué. Le profil ESG d'un actif est composé d'une note globale sur 100 et d'une note sur 100 pour chaque pilier E, S et G.

Une pondération est appliquée en fonction de la stratégie ESG du Fonds, ou de la typologie du bâtiment. Par mesure de simplification, la notation prend en compte la typologie prédominante sur la surface totale de l'actif.

LABEL ISR

Compte tenu des attentes de ses clients investisseurs et des exigences réglementaires françaises et européennes en matière de finance durable, PAREF entend renforcer son offre de fonds d'investissement labellisés ISR et inscrire l'ensemble des portefeuilles et fonds gérés dans une démarche ISR proactive.

Lancé en juillet 2020 par les pouvoirs publics, le label ISR immobilier permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement immobilier qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Le label ISR immobilier vise notamment à soutenir l'approche d'investissement responsable au travers de laquelle les sociétés de gestion s'engagent en particulier à réhabiliter d'anciens biens immobiliers pour améliorer leurs performances énergétiques.

À la fin de l'exercice 2025, deux fonds gérés par le Groupe sont labellisés ISR. PAREF Hexa a renouvelé son Label ISR pour un nouveau cycle de trois ans, assorti d'objectifs renforcés en matière de performance ESG.

CONFORMITÉ & TRANSPARENCE

En tant que société d'investissement immobilier cotée, PAREF respecte les réglementations de finance durable françaises et européennes, telles que les dispositions du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR », de la taxonomie de l'Union Européenne ainsi que l'article 29 de la Loi Energie Climat et Loi Energie Résilience, et le Décret Tertiaire. La politique d'intégration du Risque en matière de Durabilité a été créée dans le cadre de la prise en compte de critères extra-financiers dans la sélection et la gestion des actifs de certains portefeuilles gérés et des stratégies de gestion sous mandat.

La politique d'intégration du Risque de Durabilité du Groupe est consultable sur le site Internet de PAREF.

Au 31 décembre 2025, les fonds gérés par PAREF Gestion sont classés comme suit au regard de la SFDR :

Article 8 (soit 72% des actifs détenus par des fonds sous gestion y compris mandats non-classifiés SFDR):

- PAREF Hexa (Label ISR)
- PAREF Evo (Label ISR)
- PAREF Prima
- Fondo Broggi

Article 6:

- Novapierre 1
- Novapierre Résidentiel
- Foncière Sélection Régions
- Vivapierre

PAREF souhaite que ses investisseurs institutionnels et particuliers puissent appréhender au mieux les politiques et pratiques ESG mises en œuvre au sein de ses fonds. Aussi, le Groupe s'engage à communiquer un reporting ESG annuel qui synthétise les objectifs et résultats ESG obtenus par la société de gestion et ses fonds.

En 2022, PAREF est devenu signataire des Principes pour l'Investissement Responsable de l'ONU (UN PRI). Ces Principes (listés ci-dessous) sont une référence internationale et un engagement fort car ils impliquent une transparence exemplaire, notamment sur l'intégration des critères ESG dans les processus d'investissement et de gestion.

Ainsi, le Groupe est désormais membre d'un réseau international de pairs qui contribuent collectivement au développement et à l'accélération de l'investissement responsable. PAREF dispose de représentants auprès des organisations nationales et européennes telles que la commission de l'ISR ASPIM, la commission Développement Durable de la FEI et est également membre de l'INREV.

5.2 GOUVERNANCE RSE

Afin de répondre aux exigences RSE, PAREF a mis en place une gouvernance solide, qui s'appuie sur les principes et recommandations des Nations Unies, de la Taxonomie Européenne et du Règlement sur la divulgation des informations relatives à la finance durable (SFDR), ainsi que sur le code de gouvernance de MiddleNext.

La démarche RSE est portée par la Direction Générale qui est accompagnée dans ce cadre par un Directeur ESG. Le Directeur Général reste responsable de la mise en œuvre des actions ESG au sein de PAREF avec l'accompagnement du Directeur ESG dans le but d'améliorer la performance extra financière de PAREF.

Un Comité ESG au sein du Groupe est chargé de suivre et de mettre en œuvre cette stratégie ainsi que toutes les nouvelles initiatives proposées. Ce comité rend compte régulièrement à la Direction de l'entreprise de ses démarches et de l'avancement des sujets en cours. Enfin, PAREF a mis en place des groupes de travail ESG thématiques, se réunissant périodiquement afin de revoir l'évaluation ESG, de veiller à sa pertinence et à son amélioration continue.

Conformément aux recommandations du Code Middenext, PAREF a mis en place courant 2022 un comité spécialisé ESG au sein de son Conseil d'Administration. Ce Comité est présidé par un Administrateur indépendant nommé par le Conseil d'Administration et est composé de membres indépendants externes dont l'expertise est reconnue. Son objectif est d'examiner les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) les plus pertinents pour les activités de la Société.

COMITÉ ESG

Un comité ESG au sein du conseil d'administration de PAREF, a été créé en juin 2022. Cet organe de surveillance a pour objectif d'examiner les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) les plus pertinents pour les activités du Groupe. Il est alimenté par des intervenants externes spécialisés qui participent aux réunions.

Il est composé de 5 membres, dont 3 membres du Conseil d'Administration : Dietrich Heidtmann qui préside le comité ainsi qu'Antoine Castro et Peng Peng SIA, et 2 experts externes : Elodie Le Breton Directrice stratégies durables de GA Smart Building, et Ella Etienne-Denoy, Entrepreneure engagée en ESG et Investisseuse immobilière – Administratrice indépendante, Ancienne Directrice ESG Europe, CBRE – ex-Présidente & Associée, Green Soluce (acquise par CBRE).



Plus d'informations sur la composition et le règlement de ce comité dans la rubrique dédiée Gouvernance RSE sont consultables sur le site Internet de PAREF.

Tous deux apportent leur expertise de l'immobilier durable, de la finance durable et de la gestion des données ESG et des technologies vertes.

En 2025, le comité s'est réuni à deux reprises pour examiner la stratégie carbone du Groupe en vue d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2030, évaluer l'intégration des risques physiques, et suivre la mise en œuvre des actions ESG.

5.2.1 ReGenerate Nature : notre empreinte environnementale

Conscient que le secteur immobilier est responsable de plus d'un tiers des émissions mondiales de CO₂, le Groupe a à cœur de contribuer à la construction de villes plus durables. Ainsi, nous nous engageons à réduire l'empreinte environnementale de notre patrimoine et à contribuer à la préservation de la biodiversité.

TRANSITION VERS UNE ÉCONOMIE NET ZÉRO CARBONE

Dans le cadre de sa stratégie ESG « Create More » lancée en 2022, PAREF a pour objectif de régénérer la nature en décarbonant son patrimoine, viser une trajectoire de neutralité carbone à horizon 2030 et enfin contribuer à l'économie circulaire et au zéro déchet.

En 2024, PAREF a défini sa trajectoire visant la neutralité carbone de son portefeuille avec une feuille de route opérationnelle ambitieuse de décarbonation de ses actifs d'ici 2030. Avec l'accompagnement de consultants externes experts en énergie et décarbonation, les équipes Immobilières, Finance et ESG de PAREF définissent des plans d'actions approuvés par le comité ESG et présentés au Conseil d'Administration. Dans cet optique, différents audits énergétiques ont été réalisés sur le patrimoine en s'appuyant sur des données historiques de consommation énergétique. PAREF ambitionne de se mettre en conformité avec l'Accord de Paris en alignant la trajectoire de décarbonation de son patrimoine avec la trajectoire CRREM. A ce jour, la performance carbone du portefeuille s'élève à 11 kg CO₂ eq/m²/an, en conformité avec l'objectif de l'année 2030 du CRREM 1,5°C.

Ces résultats s'expliquent par une combinaison de facteurs : la qualité de patrimoine détenu, le travail au quotidien des différents services pour préserver et perfectionner le portefeuille d'actifs et enfin, en raison du très faible impact en émissions carbone de la production électrique en France.

Ci-dessous, les actions qui seront mises en œuvre afin d'atteindre la neutralité carbone dès 2030 :

- Renovations des actifs pour respecter des meilleurs standards Net Zéro, Décret Tertiaire, Taxinomie Européenne avec des certifications sur certains actifs,
- Investissements en efficacité énergétique,
- Engagement des locataires avec des clauses vertes, passation aux énergies renouvelables,
- Arbitrage/repositionnement des actifs obsolètes
- Autres actions (exemples : technologies propres, carbon inset, offset).

Afin de gérer les risques climatiques de son patrimoine immobilier, PAREF réalise une cartographie des risques climatiques. Par ailleurs, le Groupe s'engage à limiter son impact environnemental sur ses opérations quotidiennes grâce à une politique de déplacements professionnels écoresponsable qui privilégie le train pour les destinations de moins de quatre heures.

Nos engagements:

- Décarboner notre patrimoine
- Positionner l'ensemble du patrimoine sur une trajectoire carbone 1,5°C sur les objectifs de seuil CRREM 2030
- Contribuer à l'économie circulaire et au zéro déchet.

Qu'est-ce que le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) ?

Le CRREM est un outil d'analyse du risque de non-adaptation des portefeuilles immobiliers aux objectifs de décarbonation fixés suite aux Accords de Paris. Approuvé par l'EPRA, l'INREV, l'UNEP FI et le World Green Building Council, des investisseurs institutionnels, avec plus de 450 milliards d'euros d'actifs réels sous gestion (AuM) et une surface totale de plus de 23,3 millions de m², ont utilisé l'outil CRREM.

Après avoir complété la saisie des données dans l'outil, il suit les trajectoires d'émissions de CO₂ du bâtiment ou du parc au regard des trajectoires souhaitables (1,5°C et 2°C des accords de Paris). Le « point de basculement » est un indicateur de risque d'obsolescence environnementale. Cela définit le moment où les émissions de GES du bâtiment deviennent plus élevées que le maximum soutenable dans sa trajectoire de décarbonation.

Décret Tertiaire et Sobriété

Conformément au décret tertiaire en France, PAREF a réalisé des audits énergétiques pour son portefeuille en 2024. Les préconisations des audits énergétiques ont été analysées par les équipes internes et insérées dans les business plans des actifs afin d'améliorer l'efficacité énergétique et réduire la consommation d'énergie de 40% jusqu'en 2030. En faveur de la sobriété énergétique, PAREF a signé la Charte de la sobriété énergétique, qui est une démarche collective lancée par le Ministère de la Transition écologique. Cette charte nous engage à réduire nos consommations d'énergie, à mettre en œuvre des actions concrètes pour améliorer l'efficacité énergétique de nos bâtiments, et à partager nos expériences et bonnes pratiques avec les autres acteurs du secteur. Pour les projets de rénovation que nous mettons en place, nous diminuons la consommation d'énergie finale. Par exemple, en 2022, pour le projet de restructuration lourde d'un immeuble The Go, nous avons réussi à réduire de 34 % la consommation d'énergie finale tandis que pour le projet The Medelan à Milan, nous avons réussi à la réduire de 35%. L'immeuble de Levallois est certifié BREEAM Very Good, HQE Très Performant ainsi que BREEAM In-Use Very Good. Le bâtiment The Medelan bénéficie de la certification LEED Platinum et s'inscrit dans une trajectoire alignée avec les objectifs Net Zero. L'immeuble Léon Frot a obtenu le label WiredScore Gold ainsi que la certification HQE Excellent — dépassant ainsi le niveau Très Performant initialement visé — et la certification BREEAM Very Good. Il offrira par ailleurs des standards conformes à l'ensemble des exigences réglementaires, notamment celles du décret tertiaire. Il sera également aligné avec les exigences de 2045 du Net Zero Carbone (CRREM 1,5°C Pathway)

Le Groupe a sa propre charte interne de rénovation conformément à la taxonomie de l'UE et a commencé à intégrer des projets de rénovation. Cette charte a pour objectif une activité de rénovation responsable en respectant les critères sur l'énergie, carbone, eau et déchets. Particulièrement, il demande des exigences « net zéro » identifiées dans l'outil CRREM. Cette charte comprend également la prise en compte et le suivi du carbone embarqué lors des travaux.

Pour nos bureaux, nous visons à optimiser et à décarboniser l'énergie que nous utilisons. À cette fin, au cours du second semestre 2023, nous sommes passés 100 % à une électricité renouvelable dans notre siège social, à Paris.

GESTION DES RESSOURCES NATURELLES (BIODIVERSITÉ, DÉCHETS ET EAU)

(Water-Abs, Water-LfL, Water-Int), (Waste-Abs, Waste-LfL)

Afin d'utiliser efficacement les ressources naturelles, PAREF coopère avec différents partenaires. Des campagnes de communication via des affichages directement dans les parties communes des actifs ou par mail sont également déployées afin de sensibiliser les locataires et leurs occupants.

Dans les activités de rénovation, des études écologiques ont été réalisées pour respecter la biodiversité de la zone de rénovation, et plusieurs mesures sont prises pour réduire la pollution atmosphérique et sonore en aménageant les horaires de travaux bruyants et en installant des bâches acoustiques pendant la phase de démolition et gros œuvre.

Par ailleurs, PAREF s'engage à soutenir la biodiversité du projet et à contribuer à sa régénération à travers des murs végétalisés, des toitures végétalisées et des ruches. Par exemple, en 2022, grâce à la rénovation complète, d'un immeuble à Levallois (The Go), nous avons réussi à créer des espaces verts qui correspondent à environ 5% de la surface totale du bâtiment, tandis que pour le projet The Medelan à Milan, nous avons mis en place des murs et des toitures végétalisées qui représentent environ 10% de la surface totale du bâtiment. Pour l'actif Léon Frot, nous avons aménagé 230 m² d'espaces végétalisés, soit un peu moins de 8 % de la surface totale.

Concernant les fonds intégrés ESG, des études d'impact écologique sont réalisées. Ces études nous permettent d'identifier différents axes d'amélioration en termes de protection et de régénération de la nature.

Afin d'illustrer l'intérêt direct et opérationnel de ces études d'impact, nous pouvons prendre l'exemple d'une action concrète et efficace réalisée sur un actif sous gestion à Cracovie en Pologne. À la suite d'une étude ESG et une étude d'impact écologique, nous identifions qu'en raison des reflets engendrés par la façade de l'immeuble, des oiseaux désorientés percutaient les vitres. Afin d'éviter ce problème, nous avons mis en place un moyen d'alerter les oiseaux et ainsi leur éviter de percuter le bâtiment. L'actif a pu bénéficier grâce à cette action, d'une certification « bird friendly » d'une association locale.

Afin de contribuer à l'économie circulaire, PAREF vise à accroître l'utilisation de matériaux circulaires à ses activités de rénovation. Dans ce but, PAREF mène une étude pour explorer de nouvelles voies d'utilisation des matériaux existants. Pour le projet The Go, le taux de valorisation matière globale est de 85%.

Tous les bureaux PAREF disposent des bacs nécessaires au recyclage et diverses activités informatives sont réalisées afin de faire un bon recyclage sur le lieu de travail. Des matériaux supplémentaires tels que des matériaux commerciaux, électroniques et des masques ont également été recyclés avec un partenaire de recyclage.

Pour mieux gérer la consommation d'eau, nous travaillons avec les responsables des installations et techniques et sensibiliser nos locataires. Cela comprend des évaluations de la qualité de l'eau, le remplacement des équipements conformes aux dernières normes et permettant d'économiser l'eau, le sous-compteur d'eau pour identifier les fuites d'eau et, si possible, la collecte des eaux de pluie, comme nous l'avons fait pour le Medelan à Milan.

5.2.2 ReUnite People : notre empreinte sociale

Convaincu que la réussite de sa stratégie RSE repose sur l'engagement et la mobilisation de ses collaborateurs, PAREF déploie une politique de ressources humaines visant à favoriser le bien-être, le développement des compétences et l'attractivité du Groupe.

Dans ce cadre, PAREF met en oeuvre des actions destinées à accompagner ses collaborateurs tout au long de leur parcours professionnel et à promouvoir un environnement de travail responsable, inclusif et propice à l'engagement.

Nos engagements

- Fidéliser et développer les collaborateurs au sein du Groupe
- Garantir un environnement de travail sain, sûr et inclusif
- Être reconnu comme employeur de choix

SANTÉ ET BIEN-ÊTRE DES COLLABORATEURS

La prévention des risques professionnels, et en particulier des risques psychosociaux (RPS) constitue aujourd'hui un enjeu majeur pour les entreprises. Le Groupe PAREF mène régulièrement des enquêtes RPS à des fins préventives, afin d'enrichir et d'actualiser de manière exhaustive son document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP). Par ailleurs, les référents santé et sécurité au travail suivent régulièrement des formations afin de rester attentifs aux évolutions en la matière.

Le Groupe PAREF s'attache à promouvoir un environnement de travail sain, sûr et inclusif pour l'ensemble de ses collaborateurs en appliquant une politique de tolérance zéro à l'égard de toute forme de discrimination, de harcèlement moral ou sexuel, ainsi que des propos sexistes.

Préserver un cadre de travail harmonieux et agréable reste une priorité en matière de santé et bien-être des collaborateurs. Dans cette perspective, le Groupe PAREF propose jusqu'à deux jours de télétravail par semaine sur la base du volontariat, avec la possibilité d'un troisième jour pour les collaboratrices enceintes (à partir du deuxième trimestre). Cette organisation s'accompagne d'une politique de flex-office et d'outils digitaux favorisant une gestion du travail à la fois transparente et équilibrée.

Le Groupe veille également à créer, tout au long de l'année, des temps forts destinés à renforcer le lien social et la cohésion entre les équipes. Réunions générales, séminaires, team-building, temps fort RSE constituent autant de moments fédérateurs dans la vie de l'entreprise.

Le Groupe PAREF accorde une grande importance à la santé, la sécurité et l'avenir de ses collaborateurs. La recherche active des meilleures garanties sociales (frais de santé, prévoyance, retraite supplémentaire), alliant efficacité, ergonomie et digital, demeure au cœur des priorités du Groupe.

DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

Le développement des compétences est une priorité au sein du Groupe PAREF, reflétant l'engagement envers l'excellence opérationnelle et le développement professionnel de ses collaborateurs. Chaque année, les collaborateurs bénéficient de formations, couvrant un large éventail de sujets métiers, réglementaires et de développement personnel et professionnel.

Dans le domaine de la gestion immobilière, où la complexité et la dynamique du marché exigent une expertise constamment actualisée, les formations dispensées (en interne, externe, e-learning) mettent un accent particulier sur les compétences techniques, théoriques et les compétences comportementales, nécessaires pour exceller dans chaque métier.

Les compétences théoriques/techniques incluent des compétences spécifiques telles que la gestion financière, l'analyse et le traitement des données, l'évaluation des actifs immobiliers, fiscalité immobilière, droit immobilier, urbanisme et l'utilisation des outils technologiques déployés en interne pour garantir une gestion immobilière transparente.

Les compétences comportementales sont tout aussi cruciales pour piloter avec succès la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC). Les compétences interpersonnelles telles que la communication efficace, le leadership, la résolution de problèmes et la gestion du temps sont indispensables pour favoriser un environnement de travail collaboratif, motivant et productif.

Le développement des compétences au sein du Groupe PAREF ne se limite pas seulement à l'aspect professionnel, mais englobe également un volet RSE. Le renforcement des compétences des collaborateurs va de pair avec son engagement envers la durabilité et la responsabilité sociale.

Dans cette optique, les formations intègrent des modules sur les pratiques durables dans le secteur immobilier, telles que la gestion énergétique, la réduction de l'empreinte carbone des bâtiments, et les principes de construction écologique. Le Groupe encourage ses collaborateurs à adopter des pratiques respectueuses de l'environnement et à intégrer des considérations sociales et environnementales dans leur quotidien professionnel.

En outre, les équipes sont sensibilisées aux enjeux sociétaux et sont encouragées à s'impliquer dans des initiatives RSE, telles que le bénévolat communautaire, les actions de sensibilisation environnementale, et les projets philanthropiques locaux. Le Groupe est convaincu que cet engagement envers la RSE contribue non seulement à renforcer le bien-être de ses communautés, mais aussi à renforcer la cohésion au sein de ses équipes.

En investissant dans le développement des compétences de ses collaborateurs, le Groupe PAREF s'assure que ses équipes sont équipées pour répondre aux défis complexes du secteur immobilier tout en favorisant une culture d'apprentissage continu et d'amélioration professionnelle au sein de son organisation. Cela permet au Groupe non seulement de rester compétitif sur le marché, mais aussi de fournir un service de haute qualité à ses clients et partenaires, renforçant ainsi sa position dans le secteur de la gestion immobilière.

La Direction des Ressources Humaines a la responsabilité de proposer un plan de développement des compétences conçu pour répondre à l'évolution des besoins dans le cadre des activités du Groupe, des besoins en compétences nouvelles comme l'utilisation de l'IA, et à l'évolution professionnelle des salariés. Ce processus est détaillé dans Chapitre 5.4.3 (Bilan et Développement des compétences).

DIVERSITÉ, INCLUSION ET PARITÉ

La Diversité et l'Inclusion font partie de l'ADN du Groupe PAREF, renforcé par des politiques de recrutement, d'intégration et salariale équitables et inclusives. Ces politiques et procédures préviennent des situations de discrimination sous toutes ses formes, tout en intégrant les impératifs de diversité (tous profils et parcours académique confondus sans distinction d'âge et de genre).

Un accès à des postes de direction, quel que soit l'âge ou le genre, la mobilité interne, le droit à la formation, l'accès à des postes de management, sont décidés sur des critères de performances individuelles, une expertise métier et des qualités interpersonnelles.

Multiculturel, le Groupe PAREF compte onze nationalités, une vingtaine de langues étrangères parlées, des profils professionnels diversifiés, une parité quasi-totale au sein du Groupe avec une répartition des effectifs quasi-homogène (51% de femmes - 49% d'hommes) et de son Comité Exécutif, des partenariats avec des prestataires de service qui emploient des personnes en situation de handicap, la non-discrimination à l'embauche de femmes enceintes, la mise en place de formation en langues pour les collaborateurs internationaux basés au siège à Paris, afin de favoriser leur intégration au sein du Groupe et leurs interactions avec l'ensemble des collaborateurs et parties-prenantes.

Signature de la Charte d'Engagement en faveur de la Parité et de l'Égalité Professionnelle

En fin d'année 2023, le Groupe PAREF a officiellement adhéré et signé la Charte d'Engagement en faveur de la Parité et de l'Égalité Professionnelle Femmes-Hommes dans les entreprises et les organisations du secteur immobilier. Cette démarche reflète sa prise de position ferme en faveur des principes de parité et d'égalité professionnelle.

En tant que signataire, le Groupe PAREF affirme son engagement résolu à œuvrer activement pour faire progresser la parité au sein des sociétés et organisations du secteur immobilier, incluant le financement, l'investissement, la promotion, le conseil, le développement durable, et les utilisateurs.

Le Groupe est convaincu de la nécessité réelle de favoriser la parité Femmes-Hommes dans les entreprises et organisations de l'immobilier ainsi que dans les relations avec les parties prenantes. Cela contribue à offrir un environnement plus équilibré aux nouvelles générations, mais aussi à stimuler l'innovation et la création de valeur grâce à une diversité de perspectives et d'expériences. En signant la Charte de la Parité en immobilier, le Groupe a continué de travailler sur des axes essentiels, afin de maintenir ses résultats. Le Groupe devra poursuivre le maintien de ses quatre objectifs fondamentaux et au moins six objectifs complémentaires en faveur de la parité. Parmi ces objectifs, huit axes d'action, et notamment :

- L'application de sa politique de parité,
- La lutte contre les biais cognitifs lors des recrutements,
- L'accès équitable aux formations,
- L'accompagnement dans l'équilibre vie professionnelle-vie personnelle,
- La mesure des embauches et promotions en matière de parité,
- La promotion d'un environnement mixte et ouvert,
- L'analyse annuelle chiffrée,
- La donnée chiffrée et transparente avec la publication de l'Index Pénicaud.

Le Groupe PAREF a publié son index égalité professionnelle H/F sur l'exercice 2025 et obtient la note de 99/100.

Le Groupe PAREF demeure fermement engagé dans la promotion de la parité et de l'égalité professionnelle, et continuera d'œuvrer activement pour faire progresser ces principes.

5.2.3 Reinforce Community : notre empreinte sociétale

Conscient de son rôle central, PAREF veille à la qualité de vie de ses locataires et la satisfaction de ses clients. Ainsi, le Groupe s'est fixé pour objectif d'accroître le confort et la sécurité des occupants de ses actifs. Par ailleurs, PAREF est très vigilant quant à sa politique d'achat et privilégie le local.

De plus, le Groupe souhaite contribuer à son niveau à des projets à plus grande échelle. Ainsi, les employés ont choisi de s'investir aux côtés d'associations caritatives.

Nos engagements

- Augmenter la satisfaction et le bien-être de nos locataires
- S'engager localement et auprès d'ONG
- Avoir une politique d'achat responsable qui privilégie le local

CONFORT ET BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS

Le confort et le bien-être des occupants est l'une des principales préoccupations des équipes de PAREF qui entend fidéliser les locataires de son patrimoine tout au long de la durée de vie du bail.

En 2023, le pilotage et la remise en concurrence des mandataires techniques sur l'ensemble du territoire nous a permis de répondre au mieux aux demandes des locataires et challenger les coûts des mandataires techniques. La production de reporting trimestriel, sur mesure pour PAREF donne une visibilité sur l'état du parc immobilier et de la satisfaction des locataires. Cette proximité permet aux équipes du Groupe PAREF d'anticiper les demandes des utilisateurs afin d'améliorer leur satisfaction et de leur permettre de pérenniser leurs implantations dans la durée. La connaissance plus fine des actifs permet d'élaborer avec précisions les plans de travaux pluriannuels dont l'un des objectifs est l'amélioration du niveau de confort des occupants.

Le renouvellement des labels ISR obtenus en 2022 et 2023 pour les fonds gérés permet de confirmer le respect des engagements sociaux, environnementaux et de gouvernance, au travers d'actions concrètes mises en œuvre. L'équipe immobilière a notamment planifié de nombreuses actions comme par exemple des réalisations d'audits divers (mesure de la qualité de l'air intérieur, audit d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,...), des installations de racks à vélos pour favoriser la mobilité douce ou d'équipements visant à limiter les consommations d'énergies, l'implantation de bornes IRVE (Infrastructure de Recharge de Véhicule Électrique), des mises en œuvre de contrats intégrant des modes de gestion écologiques, etc.

Enfin, la mise en place d'un extranet locataire en 2023 a permis à nos locataires un accès transparent et immédiat à leurs données (factures, extrait de compte, ...) et permet de poursuivre le processus de digitalisation de PAREF.

ACHAT RESPONSABLE

PAREF est conscient de sa responsabilité tout au long de la chaîne de valeur. Afin d'augmenter la création de valeur durable et anticiper les risques extra financiers avec ses fournisseurs et sous-traitants, le Groupe intègre les enjeux RSE dans son processus d'approvisionnement. Le Groupe a mis en place un devoir de diligence au cours de son processus d'achat, y compris de nouveaux actifs et de sous-traitants. Le Groupe PAREF a recours à de la sous-traitance de manière ponctuelle, par exemple lorsqu'un actif est trop éloigné géographiquement. Dans ce cas, un mandat de représentation est attribué à un mandataire qui est implanté localement et peut prendre en charge l'activité de gestion locative et/ou de suivi technique.

Lors des activités de rénovation, le Groupe vise à travailler avec des fournisseurs de produits locaux et certifiés afin de réduire les émissions de GES et de contribuer au développement local. Pour le projet de rénovation The Medelan, la référence de revêtement de sol a été revue pour choisir un produit issu d'une carrière Italienne. Pour les projets de rénovation des actifs The GO et Léon Frot, le bois utilisé est majoritairement certifié PEFC/FSC et approvisionné auprès de fournisseurs locaux.

Pour les fonds, PAREF Gestion a instauré une Charte ESG fournisseurs définissant ses attentes vis-à-vis des prestataires afin de contribuer à l'atteinte des objectifs ESG des fonds. L'ensemble des prestataires des deux fonds labellisés ISR ont signé cette Charte.

ENGAGEMENT SOCIAL ET SOLIDAIRE

L'entreprise joue un rôle essentiel et concret dans le développement durable de la société, grâce à la réalisation d'objectifs de développement durable (ODD). Il est indispensable aujourd'hui et demain, de soutenir la société civile, les associations et les organisations non gouvernementales pour atteindre les ODD, en menant des actions collectives qui contribueront à relever les défis auxquels la société est confrontée.

En tant qu'investisseur responsable, PAREF s'engage à contribuer à un monde durable via des engagements sociaux et solidaires, traduits par le programme « PAREF 4 Good ». Son objectif est de créer plus d'impact positif dans la société non seulement avec ses services et produits mais aussi en encourageant les initiatives solidaires. PAREF 4 Good concrétise l'accompagnement d'associations et d'ONG à travers l'engagement des PAREFners, à travers trois axes et ODDs : l'accès à une éducation de qualité, l'égalité Femmes-Hommes, la diversité, et la lutte contre le changement climatique avec la protection et la régénération de la biodiversité.

Au niveau de l'actif immobilier, nous réalisons des études d'impact pour comprendre l'impact des travaux de rénovation sur la communauté (analyse sociodémographique telle que les emplois créés, la contribution de l'actif pour la communauté locale, etc.). Ceci inclut les actifs de Levallois et de Léon Frot (deux actifs de bureaux à Paris).

Pérennité du programme PAREF 4 Good



En 2023, la plateforme en ligne du programme PAREF 4 Good a été lancée, en collaboration avec Komeet (anciennement Wenabi). Grâce à cette plateforme, chaque collaborateur peut s'engager auprès d'une ou plusieurs associations, en consacrant une journée de travail par an à des actions de bénévolat et/ou de mécénat de compétences. Par ailleurs, la plateforme peut également être utilisée sur le temps personnel, ce qui en fait un outil complémentaire permettant d'allier convictions personnelles et engagement professionnel autour de différents thèmes.

Les collaborateurs ont la possibilité de s'engager individuellement ou de participer à plusieurs actions, renforçant ainsi la flexibilité et l'accessibilité du dispositif.

Collecte de Jouets- Décembre solidaire

Dans le cadre de sa démarche RSE, l'entreprise a organisé en décembre une collecte de jouets au profit des enfants hospitalisés, en partenariat avec Komeet et l'association AMFE (Association Maladies du Foie depuis l'Enfance). Cette initiative solidaire a suscité un fort engagement des collaborateurs, qui ont largement participé en apportant des jouets neufs. Grâce à cette mobilisation collective, de nombreux enfants ont pu bénéficier de moments de joie et de réconfort durant les fêtes de fin d'année. Cette action illustre pleinement les valeurs de solidarité et d'engagement portées par l'entreprise, ainsi que l'importance des partenariats dans la réussite de telles initiatives.

5.3 PÉRIMÈTRE ET APPROCHE DU REPORTING RSE

5.3.1 Périmètre du reporting RSE

Le présent rapport est le 12ème exercice du reporting extra financier du Groupe PAREF. Nous partageons la performance extra-financière du Groupe PAREF et la valeur que nous créons au travers de nos activités sur une base annuelle en toute transparence avec nos parties prenantes. Les données présentées couvrent la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Ce reporting RSE 2025 s'appuie sur les recommandations en matière de développement durable de l'Association européenne de l'immobilier (EPRA sBPR), les normes du Global Reporting Initiative (GRI).

Le périmètre de référence pour le reporting extra-financier de PAREF est constitué des immeubles auprès desquels la collecte des données environnementales a été réalisée. Il exclut les actifs vacants, les actifs en cours de restructuration, ou les actifs dont l'environnement juridique, technique et/ou commercial n'est pas propice à la collecte des données en 2025. Dans l'ensemble du rapport, les immeubles du périmètre cible sont classés par destination : bureau, activité, mixte bureau/activité et hôtel. Les immeubles des SCPI, des OPPCI, des autres FIA et mandats gérés par la filiale PAREF Gestion ou PAREF Investment Management ont été exclus du processus de collecte des données RSE du fait de l'activité de Société de Gestion de Portefeuille et non pas de foncière.

5.3.2 Tableaux des indicateurs environnementaux (Reporting Développement Durable EPRA)

REPORTING EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES

Le Groupe rend compte de ses impacts sur l'énergie, les émissions de GES, la gouvernance, sociale et sociétale conformément aux recommandations de l'EPRA sur les meilleures pratiques en matière de durabilité (sBPR). Cette norme de reporting est un cadre développé par les sociétés immobilières pour promouvoir la transparence dans les rapports sur le développement durable.

LIMITES ORGANISATIONNELLES

Le Groupe rend compte des impacts de durabilité au niveau des actifs pour les actifs du portefeuille de gestion sur lesquels il a un contrôle opérationnel total. Cette limite coïncide avec la structure organisationnelle du Groupe telle que déterminée aux fins de l'information financière et exclut les actifs vacants, les actifs en cours de restructuration, ou les actifs dont l'environnement juridique, technique et/ou commercial. Les immeubles des SCPI, des OPPCI, des autres FIA et mandats gérés par la filiale PAREF Gestion ou PAREF Investment Management ont été exclus du processus de collecte des données RSE du fait de l'activité de Société de Gestion de Portefeuille et non pas de foncière.

Dans notre propre portefeuille, nous avons un total de six actifs en 2025 ; deux hôtels et quatre bureaux (y compris bureau/activité):

N°	Nom de l'actif	Surface	Typologie	Propriété	Etat locatif	Contrôle opérationnel	Reporting sur l'Eau	Reporting sur l'Energie	Engagement sociétal
1	Dax	16 410 m ²	Hôtellerie	Pleine propriété	Monolocataire	Locataire	Oui	Oui	Non
2	Saint Paul les Dax	15 000 m ²	Hôtellerie	Pleine propriété	Monolocataire	Locataire	Oui	Oui	Non
3	Tour Franklin	12 360 m ²	Bureau	Copropriété	Multilocataire	Géré par un tiers, gestionnaire immobilier externe (pas direct contrôle)	Oui	Oui	Non
4	Croissy Beaubourg	11 127 m ²	Bureau/activité	Pleine propriété	Monolocataire	Locataire	Oui	Oui	Non
5	Levallois The Go	6 054 m ²	Bureau	Pleine propriété	Monolocataire	Locataire	Oui	Oui	Oui
6	Leon Frot	2 091 m ²	Bureau	Pleine propriété	Monolocataire	Locataire	Oui	Oui	Oui

COUVERTURE DES DONNÉES ET PÉRIODE DE REPORTING

Tout au long du rapport, les bâtiments de la zone cible sont classés par typologie : bureaux, bureaux/activités et hôtels. La période de déclaration environnementale correspond à la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Code EPRA sBPR	Type de donnée	Couverture (surface)	Couverture (surface)	Explication
		2024	2025	
Energy Int	Energie	100 %	98 %	
Elec-Abs, Elec-LFL	Electricité	100 %	94 %	Données manquantes sur Léon Frot / sur un locataire Tour Franklin
Fuels-Abs, Fuels_LfL	Gaz	100 %	100 %	
DH&C-Abs,	Réseau chauffage et refroidissement urbains	100 %	100 %	Les données 2025 ont été extrapolées sur la base des consommations 2024 pour l'actif de Levallois et des consommations (2022, 2023 et 2024) pour la tour Franklin
GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int	Emissions carbone	100 %	98 %	
Water-Abs, Water-LfL,	Eau	- %	- %	

En 2025, Le Groupe a mené un travail de fiabilisation des données énergétiques collectées en 2023 et 2024 pour ses actifs de plus de 1 000 m² en France. Un appel d'offres a été réalisé en 2025 et l'outil Deepki a été sélectionné. Celui-ci nous permettra à terme de reporter sur des KPI eau et déchets.

Le Groupe présente des mesures de performance absolues et comparables pour les deux années les plus récentes, mais peut choisir de présenter des mesures de performance sur une période plus longue à l'avenir si cela permet d'obtenir des données significatives.

ESTIMATION DE LA CONSOMMATION OBTENUE PAR LE PROPRIÉTAIRE

En général, l'estimation des données manquantes pour les consommations partiellement indisponibles ou non fiables pour les mesures de performance au niveau des actifs n'est effectuée que dans une très faible mesure. Dans ce cas, les données pour les périodes manquantes sont estimées à l'aide de la consommation connue pour d'autres périodes pour l'approvisionnement mesuré en question. La proportion de données estimées est indiquée en pourcentage du total des données fournies pour la mesure de performance concernée. La même méthode d'estimation est utilisée pour toutes les mesures de performance et pour tous les actifs.

Pour les données énergétiques des locataires, en cas de non-divulgaration par le locataire et si nous disposons déjà de données de consommation d'énergie similaires dans le même bâtiment, nous nous basons sur une estimation par m²/kWh.

Code EPRA sBPR	Type de donnée	2025 Estimation	Explication pour l'approche de l'estimation
Elec-Abs, Elec-LFL	Electricité	0%	L'intégralité des données de consommations électriques a été relevée. Une extrapolation a pu être effectuée pour certaines surfaces ou sur certaines périodes, basée sur de la donnée historique disponible
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Gaz	0%	
DH&C-Abs, DH&C-LfL	Réseau chauffage et refroidissement urbains	100 %	Les données 2025 ont été extrapolées sur la base des consommations 2024 pour l'actif de Levallois et des consommations (2022, 2023 et 2024) pour la tour Franklin
Water-Abs, Water-LfL, Water-Int	Eau	0%	

ASSURANCE DE TIERS

Pour l'exercice 2025, le Groupe n'a pas mandaté de tiers pour la vérification de ses indicateurs extra-financiers. Les résultats présentés dans ce rapport ont été produits en collaboration avec un consultant ZWO Consulting.

LIMITES BAILLEURS ET LOCATAIRES

Le Groupe a accès aux données de consommation obtenues par les locataires et rend compte de la consommation de l'ensemble du bâtiment pour ses propres mesures de performance environnementale au niveau de l'actif.

Les tableaux ne comprennent que les données des locataires, PAREF n'a donc pas de contrôle opérationnel sur les espaces partagés. Les seuls espaces partagés dont nous disposons

sont ceux de la Franklin Tower, qui sont gérés par un tiers, le gestionnaire de l'immeuble. En tant que propriétaire, nous achetons le service public au nom du locataire et le rechargeons. Nous n'avons pas de sous-compteurs sur place.

Les mesures de performance de l'EPRA suivantes ne sont pas considérées comme significatives et nous les avons donc exclues de notre rapport :

Mesures de performance	Explication
Waste Abs & Waste LfL	Tous les déchets sont sous la responsabilité directe de nos locataires et échappent donc à notre contrôle opérationnel.
H&S - Asset H&S - Compliance	En raison de la nature de notre contrat de location, tous les travaux d'entretien, y compris l'évaluation de la santé et de la sécurité, sont effectués par notre locataire, et PAREF n'a aucun contrôle opérationnel.

SIÈGE SOCIAL

PAREF publie l'impact environnemental de ses propres activités séparément dans son rapport ESG. PAREF étant locataire d'un bien immobilier externe, ces données ne sont pas incluses dans la consommation totale du portefeuille.

La consommation d'électricité de PAREF à son siège social s'est élevée à 138 076 kWh en 2025, soit une légère réduction par rapport à 2024.

Tableau 1 Performance énergétique et d'émissions de GES des bureaux du PAREF par pays

Catégorie	EPRA Code	Indicateur	Unités	Paris(*)				
				2022	2023	2024	2025	
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL		Électricité (propre- notre PDL)	kWhef	24 986	35 382	24 300	24 076
		Consommation d'énergie par source	Électricité (partie commune)	kWhef	4 000	4,000	4 000	4 000
			Gaz (partie commune)	KWh (PCI)	110 000	110 000	110 000	110 000
		Consommation totale d'énergie			138 986	149 382	138 300	138 076
Émissions de GES	GHG-Dir-Abs		Émissions directes	kgCO ₂ eq	24 970	24 970	24 970	23 776
		Émissions de GES liées aux consommations d'énergie, par type	Émissions indirectes	kgCO ₂ eq	1 652	1 138	1 443	1 457
		Émissions de GES totales			26 622	26 108	26 413	25233

* Les consommations gaz ne sont pas disponibles à data auprès du propriétaire, une extrapolation de la data 2025 a été effectuée

** Les bureaux de Milan, de Zurich et de Francfort ne sont pas disponibles car ils opèrent dans le cadre de co-working et les charges ne sont pas détaillées.

PERFORMANCE DES ACTIFS DÉTENUS EN PROPRE

Les tableaux de synthèse ci-dessous permettent d'évaluer l'empreinte environnementale du périmètre cible du Groupe PAREF.

Pour répondre aux obligations de l'article 225 de la loi Grenelle II, mais aussi pour connaître l'empreinte environnementale de PAREF, PAREF continue de collecter les données de consommation d'électricité. Les données ont été classées par destination : bureau, activité, mixte bureau/activité et hôtellerie. En effet, pour réaliser une analyse pertinente de la consommation des ressources naturelles, il est nécessaire de dissocier les actifs selon leurs destinations: un local commercial n'a pas les mêmes besoins en termes de chauffage, de climatisation ou de ventilation qu'un local de bureau.

La méthodologie utilisée pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre (GES) s'appuie sur la référence réglementaire française qu'est l'ADEME. Les facteurs d'émission (issus de la Base Empreinte) pour chaque type d'énergie utilisée ont été repris et intégrés, compatibles avec l'exercice de calcul du Bilan Carbone d'un parc immobilier. Dans le cadre de cette étude, la définition des périmètres et les facteurs d'émissions utilisés sont partagés ci-dessous:

Sources	Emissions	Unité
Electricité	0,0519	kg éq. CO2/kWh
Gaz	0,24	kg éq. CO2/kWh PCI
Reseau de chaleur La Defense	0,18	kg éq. CO2/kWh
Reseau de froid La Defense	0,026	kg éq. CO2/kWh
Reseau de chaleur Levallois	0,21	kg éq. CO2/kWh
Reseau de froid Levallois	0,024	kg éq. CO2/kWh
Fioul	0,324	kg éq. CO2/kWh
R22	1760	kg éq. CO2/kg
R32	677	kg éq. CO2/kg
R134A	1300	kg éq. CO2/kg
R410A	1920	kg éq. CO2/kg
R513	631	kg éq. CO2/kg

Elec-Abs, Elec-LfL, Fuels-Abs, Fuels, LFI, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Energy-Int

En 2025, l'intensité énergétique du portefeuille immobilier du Groupe est passé de 101 à 119 (soit une augmentation de 18% par rapport à 2024 / Cette augmentation s'explique par la modification de l'index de surface suite à la vente de l'actif de bureaux/activités d'Aubergenville).

GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, and GHG-Int:

En 2025, l'intensité carbone a augmenté de 10 % dans l'ensemble du portefeuille, suite à la vente de l'actif de bureaux/activités d'Aubergenville, bilan carbone réalisé par ZWO Consulting.

• Tableau 1 Performance d'énergie et d'émission de GES pour le portefeuille total détenu directement par PAREF

Catégorie	EPRA Code	Indicateur	Unités	Performance absolue		Performance à périmetre comparable (LFL)		Evolution (%)	
				2025	2024	2025	2024		
Energie	Elec-Abs,Elec-LfL	Électricité	KWhef	4 515 694	4 696 170	4 582 536	4 551 512		
		Gaz	KWh (PCI)	861 036	1 083 726	861 036	779 110		
		Consommation d'énergie par source	Réseau chaud/ froid	KWhef	1 868 728	1 576 445	1 868 728	1 576 445	
		Fioul	KWh (PCI)	-	119 690	-	-		
		Consommation totale d'énergie	KWhef	7 245 458	7 476 031	7 312 300	6 907 067		
	Energy-Int	Intensité énergétique totale	KWhef/m²	119,1	101,4	120,0	113,3	6 %	
Émissions de GES	GHG-Dir-Abs	Émissions de GES liées aux consommations d'énergie, par type	Émissions directes	KgCO ₂ eq	-	-	-	-	
			Émissions indirectes	KgCO ₂ eq	667 453	734 506	670 922	614 628	
		Émissions de GES totales	KgCO ₂ eq	667 453	734 506	670 922	614 628		
	GHG-Int	Intensité des émissions de GES	KgCO ₂ eq/m²	11,0	10,0	11,0	10,1	9 %	
		Taux de couverture	% de surface totale	98 %	100 %	100 %	100 %		

Tableau 2 Performance d'énergie et d'émission de GES pour le portefeuille du bureau détenu directement par PAREF

Catégorie	EPRA Code	Indicateur	Unités	Performance absolue		Performance à périmètre comparable (LFL)	
				2025	2024	2025	2024
Energie	Elec-Abs,Elec-LfL	Électricité	kWhef	1 369 438	1 332 274	1 436 280	1 332 274
		Gaz	KWh (PCI)	-	-	-	-
		Consommation d'énergie par source	Réseau chaud/ froid	kWhef	1 868 728	1 576 445	1 868 728
		Consommation totale d'énergie	kWhef	3 238 166	2 908 719	3 305 008	2 908 719
		Energy-Int	Intensité énergétique totale	kWhef/m²	199,8	158,0	179,5
Émissions de GES	GHG-Dir-Abs	Émissions directes	kgCO ₂ eq	-	-	-	-
		Émissions indirectes	kgCO ₂ eq	280 085	260 628	283 554	260 628
		Émissions de GES liées aux consommations d'énergie, par type	kgCO ₂ eq	280 085	260 628	280 085	260 628
		Émissions de GES totales	kgCO ₂ eq	280 085	260 628	280 085	260 628
		GHG-Int	Intensité des émissions de GES	kgCO₂ eq/m²	17,3	14,2	15,2
		Taux de couverture	% de surface totale	100%	100%	100%	100%

Tableau 3 Performance d'énergie et d'émission de GES pour le portefeuille de l'hotél détenu directement par PAREF

Catégorie	EPRA Code	Indicateur	Unités	Performance absolue		Performance à périmètre comparable (LFL)	
				2025	2024	2025	2024
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	Consommation d'énergie par source	Électricité kWh _{ef}	3 083 000	3 171 117	3 083 000	3 171 117
		Gaz	KWh (PCI)	861 036	77 911	861 036	77 911
		Consommation totale d'énergie	kWh _{ef}	3 944 036	3 950 227	3 944 036	3 950 227
	Energy-Int	Intensité énergétique totale	kWh _{ef} /m ²	125,6	125,8	125,6	125,8
Émissions de GES	GHG-Dir-Abs	Émissions de GES liées aux consommations d'énergie, par type	Émissions directes kg CO ₂ eq	-	-	-	-
			Émissions indirectes kg CO ₂ eq	384 085	351 503	384 085	351 503
		Émissions de GES totales	kg CO ₂ eq	384 085	351 503	384 085	351 503
	GHG-Int	Intensité des émissions de GES	kgCO ₂ eq/m ²	12,2	11,2	12,2	11,2
		Taux de couverture	% de surface total	100%	100%	100%	100%

Tableau 4 Performance d'énergie et d'émission de GES pour le portefeuille du bureau/activité détenu directement par PAREF

Catégorie	EPRA Code	Indicateur	Unités	Performance absolue		Performance à périmètre comparable (LFL)	
				2025	2024	2025	2024
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	Consommation d'énergie par source	Électricité kWh _{ef}	63 256	192 779	63 256	48 121
		Gaz	KWh (PCI)	-	304 616	-	-
		Fioul	KWh (PCI)	-	119 690	-	-
		Consommation totale d'énergie	kWh _{ef}	63 256	617 085	63 256	48 121
	Energy-Int	Intensité énergétique totale	kWh _{ef} /m ²	5,7	28,3	5,7	4,3
Émissions de GES	GHG-Dir-Abs	Émissions de GES liées aux consommations d'énergie, par type	Émissions directes kgCO ₂ eq	-	-	-	-
			Émissions indirectes kgCO ₂ eq	3 283	122 375	3 283	2 497
		Émissions de GES totales	kgCO ₂ eq	3 283	122 375	3 283	2 497
	GHG-Int	Intensité des émissions de GES	kgCO ₂ eq/m ²	0,3	5,6	0,3	0,2
		Taux de couverture	% de surface tota	100 %	100 %	100 %	100 %

Tableau 5 Consommation de l'eau pour les actifs détenus par PAREF

Catégorie	EPRA Code	Indicateur	Unités	Performance par type d'actif							
				Portefeuille total		Bureau		Hôtel		Bureau/Activité	
				2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Eau	Water-Abs	Consommation totale d'eau (locataire)	m ³	45 185	45 185	6 901	6 901	37 568	37 568	716	716
		L'Eau municipale (locataire)	m ³	7 617	7 617	6 901	6 901	0	0	716	716
		L'Eau souterraine (locataire)	m ³	37,568	37,568	0	0	37 568	37 568	0	0
	Water-LfL	Consommation d'eau	m ³	43 073	43 073	5 000	5 000	37 568	37 568	505	505
	Water-Int	Intensité de l'eau du bâtiment	m ³ annuel/m ²	0,6	0,6	0,4	0,4	1,1	1,1	0,03	0,03

*La consommation de l'eau sur l'ensemble des actifs a été estimée en 2025 sur la base historique des données 2023

Tableau 6 Actifs certifiés, engagement sociétal et études d'impact sur les bâtiments détenus par PAREF

Catégorie	EPRA Code	Indicateur	Unités	Performance par type d'actif							
				Portefeuille total		Bureau		Hôtel		Bureau/activité	
				2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Actifs certifiés	Cert-Tot	% du portefeuille certifié par surface	%	14 %	8,6%	14 %	8,6%	0%	0%	0%	0%
		% du portefeuille certifié par nombre des actifs	%	33 %	14%	66 %	50%	0%	0%	0%	0%
Programmes d'engagement sociétale et études d'impact	Comty-Eng	Pourcentage de l'actif (nombre des actifs)	%	33 %	25%	33 %	25%	0%	0%	0%	0%

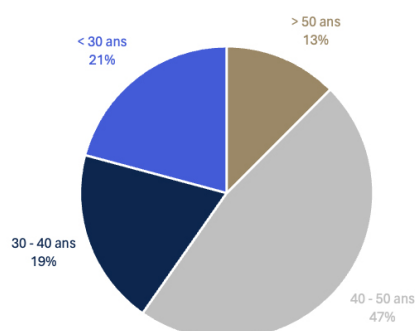
5.4 RESSOURCES HUMAINES

Le périmètre de reporting social du Groupe PAREF couvre l'ensemble du personnel (hors stages et alternances) du siège social, situé au 153 boulevard Haussmann à Paris, ainsi que le personnel des filiales à Milan en Italie, à Zurich en Suisse et à Francfort en Allemagne.

5.4.1 Emploi

Au 31 décembre 2025, l'effectif total du Groupe PAREF était de 72 personnes. La répartition par tranche d'âge et par sexe est indiquée dans les graphiques ci-dessous.

Répartition de l'effectif par tranche d'âge

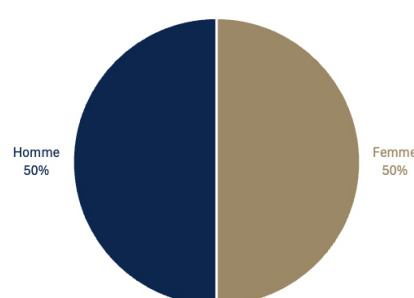


Le Comité Exécutif du Groupe PAREF, constitué de huit membres dont 56% de femmes et 44% d'hommes, est composé des profils suivants :

- Le Directeur Général Groupe,
- La Directrice Générale Déléguée Groupe/ Directrice Générale de PAREF Gestion,
- Le Directeur Général Délégué de PAREF Gestion,
- Le Directeur Immobilier Groupe /Président de PAREF Investment Management,
- La Directrice Administrative et Financière Groupe,
- La Directrice des Ressources Humaines Groupe,
- La Directrice des Opérations/Projets Immobiliers,
- Le Directeur du Développement Corporate et de l'Investissement DACH
- La Directrice Juridique Groupe

Le Groupe PAREF, signataire de la charte de la parité hommes-femmes en immobilier fin 2023, valorise la diversité et l'équité en entreprise. La promotion de la mixité équilibrée entre les genres, enracinée dans ses valeurs, demeure une priorité. L'objectif est de renforcer l'engagement en faveur de l'égalité professionnelle, notamment par une égalité de traitement à l'embauche, où les compétences priment sans distinction de genre.

Répartition de l'effectif par sexe



L'index de l'égalité professionnelle publié début 2026, basé sur les données 2025, atteint un score global de 99/100, traduisant la consolidation des standards du Groupe en matière de parité femmes-hommes. Le Groupe entend poursuivre et renforcer ses actions en faveur de l'égalité de traitement entre les femmes et les hommes, enjeu clé pleinement intégré à sa culture d'entreprise, au même titre que la diversité et le respect.

Au cours de l'exercice 2025, PAREF a réalisé à 14 embauches, dont 13 en contrat à durée indéterminée et 1 en contrat à durée déterminée, tandis que 21 départs ont été enregistrés. Le taux d'attrition net s'établit ainsi à 8,97% sur la période. Cet indicateur mesure la variation nette des effectifs sur la période, en comparant les départs aux recrutements. Il permet d'apprécier la dynamique de renouvellement des équipes. Il est calculé selon la formule suivante :

$$\frac{(\text{Nombre de contrats terminés} - \text{nombre de nouveaux contrats})}{\text{Nombre d'employés en début de période}} \times 100$$

Un taux d'attrition compris entre 5 % et 10 % est généralement considéré comme modéré et maîtrisé.

PAREF considère la rotation contrôlée des effectifs comme une opportunité pour :

- Le renouvellement des compétences et des perspectives : le turnover permet d'introduire de nouvelles compétences et perspectives dans l'entreprise, contribuant ainsi à stimuler la créativité et favoriser l'innovation au sein de l'organisation.
- Le dynamisme et la flexibilité : les départs et les arrivées permettent à l'organisation de s'adapter plus rapidement aux nouvelles demandes et opportunités du marché, en alignant ses ressources humaines sur ses objectifs stratégiques.

- Le développement des compétences et la mobilité interne : un certain niveau de turnover favorise une dynamique interne positive en ouvrant des opportunités d'évolution professionnelle. Il contribue au développement des compétences, à la polyvalence des collaborateurs et les encourage à se positionner sur de nouveaux postes, participant ainsi à un environnement de travail plus dynamique, propice à l'engagement et à la progression de carrière.
- Par ailleurs, PAREF s'engage activement en faveur de l'emploi et de l'insertion des jeunes dans le monde du travail. À ce titre, le Groupe comptait 9 contrats d'apprentissage et de professionnalisation en 2025. Dans la continuité de cette volonté, la Directrice générale déléguée du Groupe a parrainé le master du GESIIC REIM pour la promotion 2024/2025, permettant ainsi la conclusion de deux contrats d'alternance issus de cette formation, la mise en place d'un « shadow COMEX » pour la promotion parrainée ainsi que l'organisation de la visite d'un actif du Groupe.

Le tableau ci-dessous présente le détail des embauches et départs par statut (cadre/non-cadre) et par sexe. Ce tableau inclut seulement les contrats à durée indéterminée et déterminée.

	Embauches	Départs
Cadre	12	16
- Femme	3	5
- Homme	9	11
Non cadre	2	5
- Femme	1	4
- Homme	1	1
Total	14	21

5.4.2 Rémunérations

Les informations relatives aux rémunérations sont présentées dans le tableau ci-dessous :

RÉMUNÉRATIONS	2025	Évolution 2025-2024	2024	Évolution 2024-2023	2023
Rémunérations brutes totales	5 719 677 €	-4,5%	5 988 528 €	+0,9%	5 932 353 €
Abondement versé dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	88 705 €	-36,8%	140 430 €	-14,8%	164 750 €
Intéressement et primes collectives	0 €	n.a.	0 €	n.a.	0 €

Le tableau suivant présente le salaire mensuel médian brut au sein du Groupe entre 2023 et 2024, détaillant par statut de qualification et par sexe.

Salaire mensuel médian (en euros)	2025		2024		Évolution 2025-2024	
	Femme	Homme	Femme	Homme	Femme	Homme
Cadre	5 333	5 667	5 100	5 000	+4,6%	+13,3%
Non cadre	3 388	3 458	3 333	3 313	+1,6%	+4,4%

Les salariés du Groupe PAREF bénéficient de plusieurs types d'avantages sociaux :

- **La participation** : un accord de participation couvrant l'ensemble du personnel salarié du Groupe PAREF, titulaire d'un contrat à durée indéterminée ou déterminée et justifiant d'au moins trois mois d'ancienneté, a été signé en 2025. Le montant des droits à participation attribués à un même salarié au titre d'un exercice ne peut excéder une somme égale aux trois quarts du plafond annuel de la sécurité sociale. Les critères n'ont pas été remplis pour verser la participation sur l'exercice 2025.
- **Le Plan d'Épargne Entreprise** : un plan d'épargne d'entreprise Groupe a été mis en place en 2002. Tous les salariés peuvent y adhérer sous réserve d'une ancienneté minimale de 3 mois. Il s'agit d'un dispositif d'épargne qui vise à apporter un complément de rémunération via la constitution d'un portefeuille de valeurs mobilières (SICAV bancaires ou actions PAREF). En fonction des options choisies, l'abondement de la société peut atteindre jusqu'à 150% (investissement en actions PAREF) dans le cadre des plafonds légaux.

- **Autres avantages** : l'ensemble du personnel du Groupe bénéficie de garanties de frais de santé collectives et obligatoires (au-delà des garanties conventionnelles minimales), d'un dispositif de prévoyance ainsi que de régimes de retraite complémentaire et supplémentaire (PEROB) à cotisations définies, donnant lieu au versement de cotisations salariales et/ou patronales à compter de la tranche A de la rémunération. Les contributions afférentes à la prévoyance et à la retraite supplémentaire sont prises en charge à 100 % par l'employeur.
- **Attribution d'actions gratuites et plans de rémunération en actions**: le Groupe peut, dans le cadre de sa politique de rémunération et de fidélisation, mettre en œuvre des plans d'attribution gratuite d'actions (AGA) au profit de ses salariés et mandataires sociaux. Ces plans, conformes aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux règles de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) pour les sociétés cotées, ont pour objectif :
 - d'aligner les intérêts des bénéficiaires sur ceux des actionnaires à long terme ;
 - de renforcer l'engagement et la performance des collaborateurs et dirigeants ;
 - de soutenir la création de valeur durable pour la Société

5.4.3 Bilan et Développement des compétences

Le Groupe PAREF et le Département Ressources Humaines ont mis en place des processus détaillés qui permettent d'assurer le développement continu et la croissance des employés au sein du Groupe :

- **Plan de développement des compétences**

Le Département Ressources Humaines est chargé de proposer un plan de développement des compétences. Ce plan est conçu pour s'adapter aux besoins changeants dans les opérations du Groupe, tels que de nouveaux projets, des évolutions dans les compétences requises et les aspirations au développement professionnel des collaborateurs.

- **Évaluation Professionnelle Complète**

Une évaluation professionnelle complète est réalisée tous les deux ans obligatoirement pour l'ensemble des collaborateurs ou chaque année sur la base du volontariat. Cette évaluation vise à améliorer les compétences et à structurer les parcours professionnels au sein de l'organisation.

Gérée par le service des Ressources Humaines, ce processus d'évaluation est crucial pour formuler et exécuter des plans de formation individualisés adaptés aux aspirations professionnelles de chaque employé. Le processus d'évaluation comprend deux étapes principales :

- Formulaire d'Auto-Évaluation sur l'outil d'information RH: ce formulaire couvre différents aspects tels que l'évolution de carrière, les changements de responsabilités, le périmètre d'activité ainsi que, les intérêts et les besoins en développement professionnels et personnels.
- Entretien : les collaborateurs s'entretiennent avec un Responsable Ressources Humaines. Fondés sur l'auto-évaluation, ces échanges visent à aligner les besoins et priorités de l'activité de chaque département avec les aspirations individuelles.

En 2025, hors formations e-learning, le Groupe PAREF a dispensé et financé un total de 826 heures de formation, contre 655 heures en 2024. Cela représente une moyenne de 10,71 heures en moyenne par collaborateur, contre 7,4 heures en 2024. L'ensemble des collaborateurs a bénéficié d'au moins une action de formation au cours de l'exercice.

La répartition des formations par domaine est la suivante :

En nombre d'heures	Cadre	Non-cadre	Total CSP confondu
Qualification professionnelle	574	75	649
Réglementation	169	8	177
Total	743	83	826

- **Évaluation des Performances et Rémunération**

Les collaborateurs du Groupe sont évalués sur la base d'indicateurs de performance clés (KPI), individuels et collectifs, y compris des KPI ESG et des KPI Risks, qui influencent entre 5 et 15 % de leur rémunération variable.

Chaque année, une évaluation complète des performances est réalisée par les responsables (N+1) pour tous les collaborateurs. Cette évaluation porte sur les réalisations de l'année écoulée par rapport aux objectifs prédéterminés, en intégrant à la fois des mesures quantitatives et qualitatives.

L'ensemble de ces processus démontre une approche systématique de la gestion des talents et du développement des employés. Ils soulignent l'importance d'aligner les objectifs individuels sur les objectifs organisationnels, de favoriser l'amélioration des compétences et de reconnaître la performance grâce à des évaluations structurées et des systèmes de rémunération.

5.4.4 Conditions de travail et relations sociales

• Organisation du travail :

Dans la continuité des années précédentes, la Direction Générale et la Direction des Ressources Humaines ont continué de promouvoir la flexibilité des postes et des espaces, avec l'utilisation d'un outil permettant la gestion des présences au sein des locaux.

En 2025, la Direction a maintenu l'organisation de deux jours de télétravail par semaine (trois pour les femmes enceintes à partir du deuxième trimestre), encadrée par une Charte de télétravail et de Droit à la déconnexion, afin de répondre aux enjeux de bien-être des collaborateurs, aux problématiques environnementales et à l'optimisation des espaces.

En 2025, le taux d'absentéisme²⁴ était de 2,95% (3,37% en 2024 et 2,39% en 2023).

• Dialogue social :

Le Comité social et économique (CSE), élu au début de l'exercice 2024, est pleinement opérationnel en 2025 et contribue activement à la qualité du dialogue social. L'accord de participation au niveau de l'UES, négocié et validé fin 2024, a été signé en 2025. Aucun autre accord collectif, y compris en matière de santé et de sécurité, n'a été conclu au cours de l'exercice.

• Santé et Sécurité :

La Direction accorde une attention constante à la prévention des risques professionnels, en particulier des risques psychosociaux (RPS). En 2025, les membres du CSE et la Direction des Ressources humaines ont bénéficié d'une formation conjointe sur les enjeux de santé et sécurité, afin de renforcer la coordination des actions et le dialogue sur ces thématiques.

Les indicateurs relatifs à la santé et sécurité au travail sont présentés ci-dessous :

SANTE ET SECURITE	2025
Taux de fréquence Calcul = (Nb d'accidents de travail avec arrêt x 1 000 000)/(Nb heures travaillées) ²⁵	7,01
Taux de gravité Calcul = (Nb de jours d'arrêt suite à un accident de travail x 1 000)/(Nb heures travaillées)	0,14
Nombre de jours d'absence moyen dus à des maladies professionnelles (soit le nombre de jours d'absence dus à des maladies professionnelles, par salarié)	0

En 2025, PAREF a déclaré un accident de trajet sur l'ensemble de la population. Les indicateurs atteints ont une signification importante pour le Groupe PAREF, qui poursuit ses efforts en renforçant ses politiques liées à la santé et à la sécurité de ses collaborateurs.

- Amélioration des conditions de travail : L'entreprise a investi dans l'amélioration des conditions de travail, notamment à travers l'introduction de programmes de bien-être des collaborateurs et la mise en œuvre de politiques de flexibilité permettant de mieux concilier vie professionnelle et vie personnelle. Ces actions ont contribué à la réduction du stress et de l'épuisement professionnel, participant ainsi à la diminution du taux d'absentéisme.
- Programmes de santé et de bien-être : Le Groupe PAREF, conjointement avec le CSE, a mis en place des programmes de santé et de bien-être, tels que des initiatives de promotion de la santé physique et psychique, ainsi que des actions incitant à adopter un mode de vie sain. Ces dispositifs contribuent à améliorer la santé globale des collaborateurs et à réduire le nombre de jours d'absence liés à la maladie.

- Formation et développement des compétences : Le Groupe PAREF investit dans des programmes de formation et de développement professionnel visant à permettre aux collaborateurs d'acquérir de nouvelles compétences ou de renforcer celles existantes. Des collaborateurs plus compétents et confiants sont ainsi moins susceptibles de s'absenter pour des raisons liées au travail.
- Mutuelle santé & prévoyance : En proposant des dispositifs de couverture santé et de prévoyance attractifs et compétitifs, le Groupe PAREF renforce son engagement en faveur du bien-être des collaborateurs et améliore son attractivité en tant qu'employeur.

²⁴ Taux d'absentéisme : il est calculé à partir des jours d'absence pour maladies, accidents du travail et de trajet, maladies professionnelles, congés pathologiques et événements familiaux. Les jours d'absence pour congé maternité / paternité ont été exclus.

²⁵ Taux de fréquence / taux de gravité : ces indicateurs incluent les accidents de travail et les accidents de trajet.

5.5 REPORTING DÉVELOPPEMENT DURABLE EPRA

EPRA Code	Indicateur de performance	Unité	2025	Référence
Environnementaux				
Elec-Abs, Elec-LfL	Consommation totale d'électricité	kWh annuel	Chapitre 5.3.2	GRI 302-1
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Consommation totale de gaz	kWh annuel	Chapitre 5.3.2	GRI 302-1
DH&C-Abs, DH&C-LfL	Consommation totale de chauffage urbain & froid	kWh annuel	Chapitre 5.3.2	GRI 302-1
Energy-Int	Intensité de consommation énergétique	tonne CO ₂ eq annuel	Chapitre 5.3.2	GRI 302-3
GHG-Dir-Abs	Émissions de GES totales directes	tonne CO ₂ eq annuel	Chapitre 5.3.2	GRI 305-1
GHG-InDir-Abs	Émissions de GES totales indirectes	kWh annuel/m ²	Chapitre 5.3.2	GRI 305-1
GHG-Int	Intensité des émissions de GES	cube mètre	Chapitre 5.3.2	GRI 305-1
Water-Abs Water-LfL	Consommation totale d'eau	cube mètre	Non disponible	GRI 303-1
Water-Int	Intensité de Consommation totale d'eau	m ³ annuel/m ²	Non disponible	GRI CRES2 CRE2
Waste-Abs, Waste-LfL	Masse totale des déchets par mode de traitement	Tonnes	Non disponible	GRI 306-4 GRI 306-5
Cert-Tot	Pourcentage d'actif certifié	Pourcentage	Chapitre 5.3.2	GRI CREST CRE8
Sociaux				
Diversity-Emp	Diversité des genres au sein de l'entreprise	Pourcentage de salariés	Chapitre 5.4.1	GRI 405-1
Diversity-Pay	Ratio salarial entre hommes et femmes	Pourcentage (%)	Chapitre 5.4.2	GRI 405-2
Emp-Training	Formation et développement des salariés	Heures en moyenne	Chapitre 5.4.3	GRI 404-1
Emp-Dev	Évaluation de performance des salariés	Pourcentage (%)	Chapitre 5.2.3	GRI 404-3
Emp-Turnover	Nouvelles embauches et départs	Pourcentage (%)	Chapitre 5.4.1	GRI 401-1
		Taux d'accident (%)	Chapitre 5.4.4	
		Taux d'absence subie (%)	Chapitre 5.4.4	
H&S-Emp	Santé et sécurité des salariés	Nombre de décès lié au travail	Chapitre 5.4.4	GRI 403-2
H&S-Asset	Évaluation des actifs selon des critères santé et sécurité	Pourcentage d'actif (%)	Chapitre 5.3.2	GRI 416-1
H&S-Comp	Conformité des actifs aux aspects santé et sécurité	Nombre d'accident	Chapitre 5.3.2	GRI 416-2
Comty-Eng	Programmes des engagements sociétales et étude des impacts	Pourcentage d'actif (%)	Chapitre 5.2.4	GRI 413-1
Gouvernance				
Gov-Board	Composition de la plus haute instance de gouvernance	Nombre total	Chapitre 6.1.1	GRI 102-22
Gov-Select	Processus de nomination	Texte	Chapitre 6.1.1	GRI 102-24
Gov-Col	Processus de gestion de conflit d'intérêt	Texte	Chapitre 6.1.3	GRI 102-25

6

Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

The Medelan - MILAN

6.1	Gouvernance	135
6.2	Rémunération des mandataires sociaux	151
6.3	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	164
6.4	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	166

Le présent rapport constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise, établi par le Conseil d'Administration en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce. Il comprend notamment :

- des informations sur la gouvernance de la Société ;
- des informations sur la rémunération des mandataires sociaux ; et
- des informations concernant des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

PAREF a décidé d'appliquer depuis 2010 le Code de gouvernement d'entreprise Middelnext pour les valeurs moyennes et petites (« Code Middelnext »). Le Code Middelnext a été révisé en septembre 2021 et peut être consulté sur le site internet de Middelnext (www.middelnext.com). Les nouveautés du Code Middelnext ont été directement mises en place au sein de la Société quand cela a été possible ou sont encore en cours de mise en place pour d'autres. En tout état de cause, les raisons pour lesquelles certaines recommandations n'ont pas été mises en place seront expliquées dans ce rapport.

6.1 GOUVERNANCE

6.1.1 Organes d'Administration et de Direction

Aux termes des statuts de la Société et conformément à l'article L. 225-17 du Code de commerce, sous réserve des exceptions prévues légalement, le Conseil d'Administration est composé d'un minimum de 3 membres et d'un maximum de 18 membres.

La durée de leur fonction est de six (6) ans au plus. L'assemblée générale des actionnaires peut, aux fins d'organiser un renouvellement du Conseil d'Administration pour partie et par roulement périodique de façon à ce que ce renouvellement porte à chaque fois sur une partie de ses membres, nommer un ou plusieurs membres du Conseil d'Administration pour une durée inférieure à six (6) ans.

Au 31 décembre 2025, le Conseil d'Administration était composé de 11 membres, dont 36,3% de femmes (soit 4 administrateurs sur un total de 11 administrateurs) et 36,3 % d'administrateurs indépendants (soit 4 administrateurs sur 11).

Monsieur Antoine De Oliveira E Castro, administrateur, assume également les fonctions de Président du Conseil d'Administration depuis le 17 février 2022 et il est Directeur Général depuis le 20 juillet 2017.

Madame Anne Schwartz assume les fonctions de Directrice Générale Déléguée depuis le 26 octobre 2023.

Monsieur Hubert LEVY - LAMBERT, Président d'honneur assiste également aux réunions du Conseil d'administration sans voix délibérative.

Des informations relatives aux modalités d'exercice de la Direction Générale sont exposées au paragraphe 6.1.2 ci-après.

Il est précisé que le nombre de salariés de la Société et de ses filiales étant inférieur aux seuils fixés par l'article L. 225-27-1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration ne comporte pas d'administrateur représentant les salariés.

A la prochaine Assemblée Générale devant statuer sur les comptes clos de l'exercice 2025, un mandat d'administrateur devra être ratifié, conformément à ce qui est dit ci-après dans le rapport du Conseil d'Administration qui reprend les résolutions qui seront soumises aux votes de l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2026.

Nom	Qualité	Nomination	Échéance du mandat/ Démission	Comité d'Audit	Comité de Nomination et Rémunération	Comité ESG	Comité d'Investisseme nt	Expérience et expertise ajoutée
DE OLIVEIRA E CASTRO ANTOINE	Administrateur Président du Conseil d'Administration	17 mai 2017 17 février 2022	AG statuant sur les comptes du 31/12/2028, à tenir en 2029			Membre	Président	Compétences particulières en matière immobilière et financement
LEVY-LAMBERT HUBERT	Président d'honneur du Conseil d'Administration	17 mai 2023						
ROBERT MICHAELA	Administratrice indépendante	17 mai 2017	AG statuant sur les comptes du 31/12/2028, à tenir en 2029		Présidente			Compétences particulières en matière immobilière et financement
HEIDTMANN DIETRICH ⁽¹⁾	Administrateur indépendant	20 juillet 2017	AG statuant sur les comptes du 31/12/2028, à tenir en 2029	Président		Président	Membre	Compétences particulières en matière immobilière et financement
QI CHEN	Administrateur	22 mai 2025	AG statuant sur les comptes du 31/12/2030, à tenir en 2031					Compétences particulières en matière financière
GUILLEN VALERIE	Administratrice indépendante	4 juin 2019	AG statuant sur les comptes du 31/12/2030, à tenir en 2031					Compétences particulières en matière immobilière et financements
ANJOU SAINT HONORE (REPRESENTÉE PAR GOH MARK)	Administrateur	17 mai 2023	AG statuant sur les comptes du 31/12/2028, à tenir en 2029				Membre	Compétences particulières en matière immobilière
GUANGHUI QI ⁽²⁾	Administrateur	27 juillet 2023	AG statuant sur les comptes du 31/12/2028, à tenir en 2029	Membre	Membre			Compétence particulière en ressources humaines
NIWA FUMIHIKO ⁽³⁾	Administrateur	27 juillet 2023	AG statuant sur les comptes du 31/12/2026, à tenir en 2027	Membre	Membre		Membre	Compétences particulières en matière comptable et financière
SIA PENG PENG ⁽⁴⁾	Administratrice	27 juillet 2023	AG statuant sur les comptes du 31/12/2028, à tenir en 2029			Membre		Compétences particulières en matière immobilière
LUA JOANNE ⁽⁵⁾	Administratrice	23 mai 2024	AG statuant sur les comptes du 31/12/2029, à tenir en 2030					Compétences particulières en matière juridique
YAMADA TAKUYA ⁽⁶⁾	Administrateur	23 mai 2024	AG statuant sur les comptes du 31/12/2029, à tenir en 2030					Compétences particulières en matière immobilière et financements
SONNIER CHRISTINE	Administratrice	16 décembre 2025, avec effet au 01/01/2026	AG statuant sur les comptes du 31/12/2028, à tenir en 2029			Présidente à compter du 1er janvier 2026		Compétences particulières en matière immobilière

(1) Dietrich Heidtmann a démissionné de son mandat d'Administrateur et de Président du Conseil d'administration avec une prise d'effet au 31 décembre 2025

(2) Guanghui Qi a été coopté le 27 juillet 2023 pour remplacer Cai Lingyu. Cette nomination a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 23 mai 2024.

(3) Fumihiko Niwa a été coopté le 27 juillet 2023 pour remplacer Shan Liang. Cette nomination a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 23 mai 2024.

(4) Peng Peng SIA a été cooptée le 27 juillet 2023 pour remplacer Yufei Jin. Cette nomination a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 23 mai 2024.

(5) Le Conseil d'Administration du 4 avril 2024 a nommé Joanne Lua en qualité d'administratrice. Cette nomination a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 23 mai 2024.

(6) Le Conseil d'Administration du 4 avril 2024 a nommé Takuya Yamada en qualité d'administrateur. Cette nomination a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 23 mai 2024.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GÉNÉRALE

Le tableau ci-après indique, pour chaque administrateur, son âge, sa nationalité, son sexe, sa situation d'indépendance, sa nomination dans un ou plusieurs comités constitués par le Conseil d'Administration en son sein, les dates d'échéance de son mandat, le nombre d'actions PAREF qu'il détient, son taux de participation aux réunions du Conseil d'Administration et ses Comités, ainsi que la liste de ses mandats en cours au 31 décembre 2025 et les mandats exercés au cours des cinq dernières années et échus.

Sauf précision contraire, tous les mandats indiqués sont exercés à l'extérieur du Groupe.

QI CHEN, Administrateur	Principaux mandats au 31 décembre 2025 :
Âge : 38 ans	Chief Strategy Officer et Deputy Chief Investment Officer au sein de Fosun Hive Overseas
Nationalité : chinoise	Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus :
Première nomination : Assemblée Générale du 22 mai 2025	Néant
Échéance du mandat d'administrateur : Assemblée Générale 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.	Biographie résumée :
Nombre d'actions détenues : 0	M. Chen a rejoint Fosun en 2015 et occupe aujourd'hui les fonctions de Chief Strategy Officer et Deputy Chief Investment Officer au sein de Fosun Hive Overseas, ainsi que membre de Fosun Hive.
Taux de participation au Conseil d'Administration : 100%	M. Chen possède 10 ans d'expérience en investissement immobilier et en gestion d'actifs. Ayant rejoint Fosun Hive à ses débuts, il a contribué de manière significative au développement de la présence de Fosun Hive et de ses capacités d'investissement immobilier dans le monde, en particulier sur le marché asiatique. Avant cela, il a travaillé chez MSCI en tant que responsable de recherche, avec un focus sur la région Asie-Pacifique.
	M. Chen est titulaire d'un master en économie de l'Université de Pékin et d'un master en finance de l'Université de Hong Kong. Il possède également une licence en communication de l'Université Fudan. M. Chen est membre du CICPA.

DE OLIVEIRA E CASTRO ANTOINE, Président du Conseil d'Administration	Principaux mandats au 31 décembre 2025 :
Président du Comité d'Investissement et membre du Comité ESG	
Âge : 52 ans	Président Directeur Général de PAREF (mandat à l'intérieur du Groupe)
Nationalité : française et portugaise	Président du Conseil d'administration de PAREF Gestion (mandat à l'intérieur du Groupe)
Première nomination : Assemblée Générale du 17 mai 2017	Président non-exécutif de Fosun Hive Iberia
Échéance du mandat : Assemblée Générale 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028	Président du Conseil d'administration de PAREF Investment Management Italy S.r.l (mandat à l'intérieur du Groupe)
Nombre d'actions détenues : 2383	Co-Directeur de PAREF Investment Management Germany GmbH (mandat à l'intérieur du Groupe)
Taux de participation au Conseil d'Administration : 86%	Gérant de DAX ADOUR (mandat à l'intérieur du Groupe)
	Gérant de PARMARCH (mandat à l'intérieur du Groupe)
	Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus
	Président de PAREF Investment Management (SAS) (mandat à l'intérieur du Groupe)
	Biographie résumée :
	Antoine Castro était précédemment Directeur et Responsable des Investissements Européens et du Private Equity et Responsable des Investissements et de la Gestion Immobilière au niveau européen de Fosun Hive entre 2014 et 2017. Il a occupé auparavant le poste de Responsable de la Division Immobilière de Quantum Global Real Estate de 2012 à 2014 et dans ce cadre a lancé les activités immobilières pour développer globalement les investissements du fonds souverain angolais. En qualité de Managing Director de Morgan Stanley Real Estate de 2004 à 2011, il a piloté de nombreuses transactions de premier ordre relatives à des opérations de financement en faveur de l'acquisition de grands portefeuilles d'actifs, de sociétés cotées, de fonds immobiliers, d'immeubles et d'entreprises de développement. Auparavant, il a travaillé de 1999 à 2004 pour Archon Group (une société du groupe Goldman Sachs) en France et en Italie. Antoine Castro est diplômé d'un Master en Corporate Finance de l'Université Panthéon Sorbonne (Paris I) en 1997 et d'un DESS en Corporate Finance de l'Université d'Évry-Val-d'Essonne en 1998.

QI GUANGHUI, Administrateur Membre du Comité d'Audit et du Comité de Nomination et Rémunération	Principaux mandats au 31 décembre 2025 :
Âge : 41 ans Nationalité : chinoise Première nomination : cooptation Conseil d'Administration 27 juillet 2023 en remplacement de Mme Lingyu Cai, ratifiée par l'Assemblée Générale du 23 mai 2024 Echéance du mandat : Assemblée Générale 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 Nombre d'actions détenues : 0 Taux de participation au Conseil d'Administration : 100%	Deputy CHO de Fosun Fosun Hive Partner CHO de Fosun Hive Overseas Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus : Vice-Président de Leyou Tourism Group Biographie résumée : Guanghai Qi a rejoint Fosun en 2020, en tant que Fosun Hive Partner, Chief Human Officer adjoint de Fosun et Chief Human Officer de Fosun Hive Overseas. Il a acquis une vaste expérience dans des rôles de direction, couvrant les thèmes du développement des talents, du recrutement, de la rémunération et des avantages sociaux, ainsi que de l'inclusion et de la diversité. Guanghai a travaillé pour Leyou Tourism Group en tant que vice-président et directeur des ressources humaines. Guanghai est titulaire d'une licence en économie et commerce international de l'université d'études internationales de Xi'an et d'un master en administration des affaires de la BI Norwegian Business School et de l'université de Fudan.
ROBERT MICHAELA, Administratrice indépendante Présidente du Comité de Nomination et Rémunération	Principaux mandats au 31 décembre 2025 :
Âge : 56 ans Nationalité : française Première nomination : Assemblée Générale du 17 mai 2017 Echéance du mandat : Assemblée Générale 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 Nombre d'actions détenues : 0 Taux de participation au Conseil d'Administration : 100%	Directrice générale de la société Finae Advisors SAS Membre indépendant du Conseil de Surveillance de la société Altarea Cogedim^(*) Présidente du Comité d'Audit et de la RSE de la société Altarea Cogedim Membre du comité des Rémunérations et des Nominations de la société Altarea Cogedim Présidente du Comité de Nomination et Rémunération de PAREF Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus : Directrice générale de la société Eastdil Secured SAS Biographie résumée : Après 3 années en qualité de Directrice Générale chez Eastdil Secured, Michaela Robert a retrouvé son indépendance. Elle est associée fondatrice et Directrice Générale de la société Finae Advisors, structure indépendante spécialisée en conseil en financement immobilier créée en 2009. Michaela Robert a auparavant exercé pendant 10 ans le métier d'avocat en droit immobilier et des financements structurés au sein de cabinets internationaux. En 2005, elle rejoint les fonds d'investissement en immobilier gérés par Morgan Stanley en qualité de Directeur financier. Responsable des financements de l'ensemble des investissements réalisés par les différents fonds en France, Espagne et Benelux, cette expérience lui a permis de créer un solide réseau bancaire et d'acquérir une connaissance approfondie des problématiques de financement. Michaela Robert est titulaire d'une Maîtrise de Gestion de l'Université Paris Dauphine, d'une Maîtrise en droit des Affaires de l'Université de Nanterre, et du diplôme de l'École de Formation du Barreau des Hauts-de-Seine.

(*) Sociétés cotées

**HEIDTMANN DIETRICH,
Administrateur indépendant****Principaux mandats au 31 décembre 2025 :****Président du Comité d'Audit et du
Comité ESG et membre du Comité
d'Investissements**

Âge : 63 ans

Directeur Général de la société Pretium Partners
Président du Comité d'Audit et du Comité ESG de PAREF

Nationalité : allemande

Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus :Première nomination : cooptation le
20 juillet 2017 en remplacement de
M. Paul Boursican, ratifiée par
l'Assemblée Générale du
25 mai 2018

Directeur Général / Head of International Capital Markets chez GTIS Partners

Biographie résumée :

Dietrich Heidtmann est actuellement Directeur Général de la société Pretium Partners qui est spécialisée dans la gestion d'investissements dans les domaines du crédit résidentiel, du crédit aux entreprises immobilières et du crédit structuré. Il était auparavant chez AREIM AB en tant que Head of Global Capital Formation. Dietrich Heidtmann a 34 ans d'expérience sur les marchés de capitaux, dont 20 ans dans le domaine des marchés de capitaux privés immobiliers.

Échéance du mandat : Assemblée
Générale 2029 appelée à statuer sur
les comptes de l'exercice clos le
31 décembre 2028

- Avant de rejoindre AREIM AB, il était Directeur Général de GTIS Partners depuis septembre 2014 et responsable des activités internationales de formation de capital de la société.
- Avant de rejoindre GTIS, il était responsable mondial des relations avec les investisseurs et des marchés de capitaux chez AXA Real Estate IM, où il a également siégé au comité exécutif de l'entreprise.
- Auparavant, il a travaillé pendant près de 20 ans chez Morgan Stanley dans le domaine des marchés de capitaux et de la banque d'investissement immobilière - plus récemment en tant que directeur général, responsable des marchés de capitaux privés immobiliers, EMEA et Asie-Pacifique, où il a participé à la capitalisation des véhicules immobiliers et d'infrastructure du marché privé ciblant l'Europe, l'Asie, l'Amérique du Nord et l'Amérique latine, ainsi que le Moyen-Orient.

Nombre d'actions détenues : 0

Taux de participation au Conseil
d'Administration : 100%

Dietrich Heidtmann intervient régulièrement lors d'événements internationaux liés au secteur de l'immobilier. Il est diplômé de l'université de Mannheim en 1988 et titulaire d'un MBA (Diplomkaufmann).

**GUILLEN VALERIE,
Administratrice indépendante****Principaux mandats au 31 décembre 2025 :**

Âge : 61 ans

Administratrice indépendante de INEA (SIIC - France)
Présidente de Connectea Conseil

Nationalité : française

Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus :Première nomination : Assemblée
Générale du 4 juin 2019Gérante de Chestone Capital (Sarl Luxembourgeoise)
Administratrice indépendante de Terreis (SIIC - France)
Administratrice de Carmila (SIIC - France)
Présidente d'Emerige Capital (SAS France)Échéance du mandat : Assemblée
Générale 2025 appelée à statuer sur
les comptes de l'exercice clos le
31 décembre 2024**Biographie résumée :**

Nombre d'actions détenues : 50

Valérie Guillen est depuis 2022 Présidente de Connectea Conseil, après avoir été gérante de Chestone Capital et Présidente d'Emerige Capital, une société de gestion créée et agréée en 2016.

Taux de participation au Conseil
d'Administration : 100%

De 2009 à 2015, elle a été Directeur du développement immobilier institutionnel à La Française REM après avoir y avoir occupé en 2007 et 2008 le poste de Directeur des investissements et arbitrages en immobilier d'entreprise.

Auparavant, Valérie Guillen a été Présidente de la SIIC Foncière Massena (2004-2007) et Présidente de Masséna Property (2000-2007). Elle est diplômée d'une maîtrise de Gestion et du DESS Finance d'entreprise n°255 (Paris IX Dauphine).

NIWA FUMIHIKO, Administrateur Principaux mandats au 31 décembre 2025 :**Membre du Comité d'Audit, du Comité de Nomination et de Rémunération et du Comité d'Investissement**

Âge : 60 ans

Nationalité : japonaise

Première nomination : cooptation
Conseil d'Administration 27
juillet 2023 en remplacement de M,
Liang Shan ratifiée par l'Assemblée
Générale du 23 mai 2024

Échéance du mandat : Assemblée
Générale 2027 appelée à statuer sur
les comptes de l'exercice clos le
31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues : 0

Taux de participation au Conseil
d'Administration : 100% (depuis sa
cooptation)

Administrateur, COO et CFO de IDERA Capital Management Ltd.
Administrateur de The Court Co., Ltd.
Representative Director de New KRH KK
CFO de Fosun Hive Overseas
Commissaire aux comptes titulaire de Gin-Ichi KK

Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus :

CFO de Accordia Golf Trust Management Pte Ltd.

Biographie résumée :

Fumihiko Niwa a rejoint IDERA en 2021, en tant que directeur des opérations et directeur financier. Il est également directeur financier de Fosun Hive Overseas. Il a plus de 30 ans d'expérience dans les domaines de la finance et de la comptabilité, ainsi que dans la restructuration d'entreprises au sein de plusieurs sociétés internationales. Fumihiko Niwa a acquis son expérience chez KPMG US, Goldman Sachs Realty Japan, Aetos Japan, Morgan Stanley Capital et Accordia Golf. Il est titulaire d'une licence en comptabilité de l'université Chapman aux États-Unis.

La société ANJOU SAINT HONORE Administratrice (représentée par GOH MARK)**Principaux mandats au 31 décembre 2025 :**

Âge : 53 ans

Nationalité : singapourien

Première nomination : Assemblée
Générale du 17 mai 2023

Échéance du mandat : Assemblée
Générale 2029 appelée à statuer sur
les comptes de l'exercice clos le
31 décembre 2028

Nombre d'actions détenues :
267 457

Taux de participation au Conseil
d'Administration : 86%

La société ANJOU SAINT-HONORE est membre du Conseil d'Administration de la SPPICAV Vivapierre (OPPC) depuis le 30 mai 2023

Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus :

Néant

Biographie résumée :

La société Anjou Saint Honoré est représentée par Mark Goh, de nationalité singapourienne, vice-président de Singapore Télécommunications LTD à Singapour et responsable de l'équipe immobilière en charge du développement du portefeuille de cet important groupe de télécommunication. Mark Goh a plus de 20 ans d'expérience professionnelle, dont plus de la moitié dans des activités immobilières. Mark Goh a un Master en architecture de l'Université de Columbia.

SIA PENG PENG, Administratrice	
Principaux mandats au 31 décembre 2025:	
Membre du Comité ESG	
Âge : 53 ans	Chef Portfolio Officer et Global Head of Asset Management au sein de Fosun Hive, CEO of IBERIA, Présidente de Cairnhill Community Club Management Committee, People's Association of Singapore
Nationalité : singapourienne	Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus :
Première nomination : cooptation Conseil d'Administration 27 juillet 2023 en remplacement de Mme Jin Yufei, ratifiée par l'Assemblée Générale du 23 mai 2024	Administratrice et Head of Asset Management au sein de Keppel Capital
Échéance du mandat : Assemblée Générale 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028	Biographie résumée :
Nombre d'actions détenues : 0	Peng Peng Sia a rejoint Fosun en 2021 en tant que Chief Portfolio Officer et est partenaire de Fosun Hive. Mlle SIA a été nommé CEO de Fosun Hive Iberia en avril 2024. Mlle Sia a plus de 30 ans d'expérience dans l'investissement en infrastructures et en immobilier, dans le développement et la gestion d'actifs aux États-Unis, en Europe et en Asie. Avant de rejoindre Fosun, Peng Peng Sia a occupé divers postes de direction dans le domaine de la gestion d'actifs, avec des AuM supérieurs à 12 milliards d'USD, au sein de Far East Organization et de Keppel Capital/Alpha Investment Partners. Peng Peng Sia a été la présidente fondatrice du comité ESG de Keppel Capital, qu'elle présidera de 2012 à 2021. Elle est également en charge de la définition des stratégies ESG pour les différentes entités du groupe.
Taux de participation au Conseil d'Administration : 86%	Peng Peng Sia est titulaire d'un master en économie foncière de l'université de Cambridge (Royaume-Uni) et d'un diplôme de gestion immobilière de l'université d'Ulster. En 2021, Peng Peng Sia s'est vu décerner le Pingat Bakti Masyarakat (PBM, médaille du service public) National Day Awards par le président de la République de Singapour pour sa contribution aux services publics.

LUA JOANNE, Administratrice	
Principaux mandats au 31 décembre 2025:	
Membre du Comité ESG	
Âge : 41 ans	Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus :
Nationalité : singapourienne	Néant
Première nomination : Assemblée Générale du 23 mai 2024	Biographie résumée :
Échéance du mandat : Assemblée Générale 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029	Chief Risk Officer et Legal Managing Director au sein de Fosun Hive Capital Management Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus : Head of Legal, New Markets/Strategic Initiatives, au sein de Logos Group Biographie résumée : Joanne Lua a rejoint Fosun en 2023 en tant que Legal Managing Director et Chief Risk Officer en 2024. Avec plus de 15 ans d'expérience juridique couvrant les marchés de capitaux, le droit des sociétés et l'immobilier, elle apporte une expertise précieuse à ses fonctions.
Nombre d'actions détenues : 0	Avant de rejoindre Fosun, Joanne Lua exerçait en tant qu'avocate au sein de prestigieux cabinets juridiques à Singapour, notamment Allen & Overy et Wong Partnership LLP.
Taux de participation au Conseil d'Administration : 100%	Joanne Lua est titulaire d'un Bachelor of Laws (LL.B.) avec mention Second Class Honors de l'Université nationale de Singapour (NUS).

YAMADA TAKUYA, Administrateur Membre du Comité ESG	Principaux mandats au 31 décembre 2025:
Âge : 64 ans Nationalité : japonaise Première nomination : Assemblée Générale du 23 mai 2024 Échéance du mandat : Assemblée Générale 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 Nombre d'actions détenues : 0 Taux de participation au Conseil d'Administration : 100%	Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus : Chairman et CEO au sein de Fosun Hive Overseas Takuya Yamada, Fosun International Global Partner. Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus : CEO au sein d'IDERA Capital Management Biographie résumée : Takuya Yamada a rejoint Fosun en 2015. Il occupe les fonctions de Chairman et CEO de Fosun Hive Overseas, ainsi que de Président d'IDERA Capital Management. Avant de rejoindre Fosun et IDERA, Takuya Yamada a travaillé au sein des succursales de Sydney et de New York de Sumitomo Trust and Banking Co (désormais Sumitomo Mitsui Trust Bank, Limited) et a intégré la branche japonaise de l'activité immobilière mondiale d'AIG. Après l'acquisition d'AIG par Invesco, il a été nommé Managing Director d'Invesco Global Real Estate, en charge des acquisitions immobilières et de la gestion d'actifs sur les marchés japonais et Asie-Pacifique. Takuya Yamada a plus de 30 ans d'expérience dans l'investissement immobilier et la gestion d'actifs. Il a joué un rôle clé dans l'acquisition d'actifs d'une valeur totale de plus de 1,3 trillion de yens, incluant plusieurs introductions en bourse de REITs au Japon. Takuya Yamada est diplômé de l'Université Cornell aux États-Unis avec un Master's Degree in Law. Il est titulaire d'une licence en droit de l'Université Gakushuin et d'un LLM de la Law School of Cornell University aux États-Unis. Il est avocat inscrit au barreau de l'État de New York, ainsi qu'agent immobilier agréé et expert immobilier certifié au Japon.
SONNIER CHRISTINE, Administratrice Présidente du Comité ESG à compter du 1er janvier 2026	Principaux mandats au 31 décembre 2025:
Âge : 63 ans Nationalité : française Première nomination : Assemblée Générale 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 Échéance du mandat : Assemblée Générale 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 Nombre d'actions détenues : 0 Taux de participation au Conseil d'Administration : NA	Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus : Administratrice indépendante depuis 2020 et Présidente du comité ESG de la société de la Tour Eiffel , De 2020 à 2023, représentante permanente de L'Oréal au Conseil d'administration de CITALLIOS Biographie résumée : Christine Sonnier est une cadre expérimentée et une administratrice indépendante qui possède une solide expérience dans les secteurs de l'immobilier, de la banque et des services financiers. Au cours de sa carrière, elle a occupé des postes de direction où elle a géré de grandes équipes et des projets de développement complexes, notamment chez L'Oréal, BNP Paribas REIM, CBRE Global Investors et diverses institutions financières. Elle est reconnue pour son intégrité, son esprit d'analyse, ses compétences en négociation et son engagement en faveur d'une gouvernance transparente, de la supervision ESG et de la philanthropie d'entreprise.

Le Conseil d'Administration est attentif à satisfaire un objectif de diversité s'agissant de sa composition en termes de représentation des femmes et des hommes, de nationalités, d'expériences internationales et d'expertises. Le Conseil d'Administration veille, dans le cadre de la sélection de candidatures, à ce que chaque proposition de nomination respecte cette diversité. Ainsi, au 31 décembre 2025, les administrateurs composant le Conseil d'Administration :

- représentent six nationalités (allemande, chinoise, française, japonaise, singapourienne et portugaise);
- sont des femmes à hauteur de 36,3% ;
- sont des administrateurs indépendants à hauteur de 36,3% ; et
- possèdent des compétences diverses et complémentaires, notamment dans les domaines de l'immobilier, de la finance, de la comptabilité, du management, du droit, de la gestion des risques et du développement responsable et durable.

Au 31 décembre 2025, le Conseil d'administration était composé de 11 membres. A la date de rédaction du présent document d'enregistrement universel, il est rappelé que la démission de M. Dietrich HEIDTMANN a pris effet au 31.12.2025 et que la nomination de Mme Christine SONNIER prend effet au 1er janvier 2026.

Administrateurs indépendants

Le Conseil d'Administration examine chaque année, après avis du Comité de Nomination et Rémunération, la situation de chacun de ses membres au regard des critères d'indépendance énoncés dans le Code Middenext, à savoir

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société du Groupe;
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significatives avec la Société ou son Groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droits de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ; et
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de la Société

En application des critères précités, le Conseil d'Administration a conclu dans le cadre de son examen annuel, qu'au 31 décembre 2025, quatre membres sur onze pouvaient être qualifiés d'administrateurs indépendants. Il s'agit de M. Dietrich Heidtmann, Mme Michaela Robert, Mme Valérie Guillen, et M. Mark Goh représentant d'Anjou St Honoré.

Trois des quatre comités constitués au sein du Conseil d'Administration sont présidés par des administrateurs indépendants. Le seul comité qui n'est pas présidé par un administrateur indépendant est le Comité d'Investissement qui est présidé par Monsieur Antoine De Oliveira E Castro. Toutefois, ce dernier peut présider ce comité qui a un rôle préparatoire des dossiers avant décision du Conseil d'Administration et dont les validations en cas d'investissement inférieur à 10 000 000 € doivent être prises à l'unanimité des membres.

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Compétences du Conseil d'Administration

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration sont régies par les statuts de la Société ainsi que par le règlement intérieur du Conseil d'Administration. Ce règlement intérieur a été adopté par le Conseil d'Administration le 20 juillet 2017 et a été modifié lors de la réunion du Conseil d'Administration du 23 mars 2018.

Conformément à l'article 3 de son règlement intérieur, le Conseil d'Administration assume les missions et exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et par les statuts de la Société. Il détermine et apprécie les orientations, objectifs et performances de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées générales et dans la limite de l'objet social, le Conseil d'Administration se saisit de toute question concernant le bon fonctionnement de la Société, dont il régit les affaires dans le cadre de ses délibérations.

Représentation équilibrée des femmes et des hommes

Au 31 décembre 2025, le Conseil d'Administration comptait quatre femmes sur un total de onze administrateurs, soit un taux de 36,3%.

A la date de rédaction du présent document d'enregistrement universel, il est rappelé que la démission de M. Dietrich HEIDTMANN a pris effet au 31.12.2025 et que la nomination de Mme Christine SONNIER prend effet au 1er janvier 2026, ce qui aura pour effet de faire passer le pourcentage de femmes à 45,4 % en 2026, soit un taux supérieur à l'objectif de 40 % prévu par la loi « Copé-Zimmermann » (art. L.225-18-1 du Code de commerce), laquelle ne s'applique toutefois pas au Groupe en raison d'un effectif salarié inférieur au seuil d'assujettissement.

Le Comité de Nomination et Rémunération est en outre présidé par une femme, administratrice indépendante (Michaela Robert).

Les précisions relatives à la mise en œuvre de la politique d'équilibre femmes-hommes et d'équité, ainsi qu'aux dispositions applicables au Conseil d'Administration, figurent à l'article 6.1.1 du présent rapport.

Le Conseil d'Administration procède à tous contrôles et vérifications jugées par lui opportuns. Le Conseil d'Administration peut accorder une délégation de pouvoir, avec ou sans faculté de substitution, à son Président ou à l'un quelconque des autres mandataires sociaux, qu'il peut désigner dans les limites prévues par la loi.

En vertu des statuts, du règlement intérieur du Conseil d'Administration et du règlement intérieur du Comité d'Investissements, les décisions suivantes sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration :

- l'adoption et la modification du budget annuel et semi-annuel et du business plan ;
- les propositions relatives à toute distribution, notamment de dividendes ;
- la conclusion, la modification ou la résiliation de tout contrat de gestion d'actifs dont la conséquence financière excéderait le budget prévu dans le business plan ;
- la conclusion, la modification ou la résiliation de tout contrat relatif à la gestion de projet dont la conséquence financière excéderait de plus de 20 % le budget prévu dans le business plan ;

- toute décision relative à la négociation et à l'approbation des termes et la conclusion de tout contrat de location si les revenus locatifs ou les dépenses excèdent de plus de 20 % le business plan ;
- toute décision de cession, de transfert ou autre désinvestissement d'un actif d'un montant supérieur à 10 000 000 euros ;
- toute dépense relative à un projet immobilier détenu par PAREF en direct d'un montant supérieur au montant initialement prévu par le budget ;
- la conclusion ou la modification de tout contrat avec un tiers (courtier ou conseil) relatif à la cession d'un actif si le montant total des frais est supérieur au montant prévu au budget ou excède 500 000 euros ;
- toute décision de conclure un contrat avec un tiers (courtier ou conseil) aux fins de conduire des due diligences sur un potentiel projet d'un montant supérieur à 500 000 euros ;
- toute décision d'investir relative à un actif dont le montant est supérieur à 10 000 000 euros ;
- toute décision (i) de conclure un contrat de prêt ou un emprunt relatif à un projet d'un montant supérieur à 8 000 000 euros et (ii) tout endettement au niveau de PAREF qui ne serait pas lié à un projet ;
- tout octroi de cautions, avals ou garanties, quelle qu'en soit la nature, d'un montant supérieur à 100 000 euros et pour une durée à déterminer sur décision du Conseil d'administration ;
- tout crédit (ou série de crédits) ou prêt, quelle qu'en soit la nature, ou tout remboursement anticipé d'une dette d'un montant supérieur à 100 000 euros et pour une durée à déterminer sur décision du Conseil d'administration.
- toute décision de créer un nouveau fonds ou toute décision relative à la sortie d'un fonds existant ;
- toute décision relative à une levée de fonds (y compris les road shows et les dépenses y relatives) ou à la liquidation d'un fonds ;
- L'approbation, la modification ou la résiliation d'un mandat de gestion ou d'un investissement dans un fonds ;
- toute décision relative au recrutement, à la modification du contrat, au renouvellement ou à la résiliation du contrat ou du mandat, à la politique de paie et d'intéressement du Directeur Général, du Directeur Général Délégué, du Président du Conseil d'Administration, des directeurs exécutifs, du directeur juridique, du directeur financier et du directeur des ressources humaines ;
- toute décision relative à la politique de rémunération et à la politique de remboursement des dépenses de voyages et de remboursement des frais ;
- toute décision relative à la nomination d'un conseil juridique sur le long terme ;
- toute décision conduisant à admettre la responsabilité, à accepter l'abandon, à transiger ou à accepter un règlement dans tout conflit ou contentieux d'un montant excédant 800 000 euros ;
- toute décision de fusion, de scission, de réorganisation du Groupe PAREF ou toute autre transaction similaire et toute décision relative à la dissolution ou à la liquidation d'une filiale de PAREF ;
- l'approbation de tout communiqué de presse publiée par la Société ;
- toute modification relative aux principes comptables ;
- toute décision relative à l'approbation des comptes annuels et semestriels ; et
- toute décision relative au bail du siège social.

Réunions et règles de majorité

Le Conseil d'Administration se réunit au moins quatre fois par an, et chaque fois que nécessaire, sur convocation de son Président. Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration peuvent, sur la base d'un ordre du jour déterminé, convoquer le Conseil à tout moment. Le Directeur Général peut aussi demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de la séance est prépondérante. L'article 15 des statuts et l'article 5.4 du règlement intérieur permettent aux administrateurs de se réunir et de participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi. Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, sauf pour l'adoption des décisions visées aux articles L. 232-1 et L. 233-16 du Code de commerce, à savoir l'établissement des comptes annuels et du rapport

de gestion et l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe. Les restrictions susvisées n'empêchent pas les administrateurs exclus du calcul du quorum et de la majorité de participer à la réunion et de donner leur avis à titre consultatif.

Il a été approuvé par l'Assemblée Générale du 7 mai 2020 la modification de l'article 15 des statuts de la Société, pour donner la possibilité au Conseil d'Administration de prendre certaines décisions par voie de consultation écrite, comme le permet la loi n°2019-744 du 19 juillet 2019.

L'Assemblée Générale du 20 mai 2021 a approuvé la modification de l'article 19 des statuts de la Société à l'effet d'introduire la possibilité de convoquer aux assemblées générales par tous moyens de télétransmission notamment via une plateforme électronique dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Nombre de réunions et taux de participation moyens au cours de l'exercice 2025

Le Conseil d'Administration s'est réuni 7 fois en 2025 avec un taux de participation moyen de 94%, le Comité d'Audit s'est réuni 3 fois avec un taux de participation de 100%. Le Comité de Nomination et Rémunération s'est réuni 2 fois avec un taux de participation de 100%. Le Comité ESG s'est réuni 2 fois avec un taux de participation de 83 %.

Le Comité d'Investissement ne s'est pas réuni au cours de l'exercice 2025, aucune opération relevant de son seuil de compétence n'ayant nécessité sa saisine au cours de la période.

Activités du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a réalisé ses missions conformément aux dispositions de la loi et des recommandations de place ainsi que de celles du Code Middledent.

Les travaux du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2025

Le Conseil d'Administration est régulièrement tenu informé de l'évolution de l'activité du Groupe, du patrimoine de la Société ainsi que de sa situation financière. À ce titre, un point sur l'activité du Groupe (notamment sur la gestion locative, les cessions et investissements, l'activité de gestion, le financement, etc.) a été présenté par la Direction Générale lors de chaque réunion du Conseil d'Administration. Au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration s'est notamment prononcé sur :

- l'examen des comptes annuels et les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice 2024, les états financiers intermédiaires aux 31 mars, 30 juin et 30 septembre 2025 ;

Les comités spécialisés

Afin d'assurer la qualité des travaux du Conseil d'Administration et de l'aider dans l'exercice de ses responsabilités, quatre comités spécialisés, regroupant des représentants de l'actionnaire majoritaire, des administrateurs indépendants et des experts externes (pour le Comité ESG), ont été mis en place par le Conseil d'Administration, étant précisé qu'en 2022 le Conseil d'Administration a souhaité créer un nouveau comité, le Comité ESG (Environmental, Social and Governance) au sein de la Société dont la mission principale est de donner des avis au Conseil d'Administration sur tous les sujets relevant de la responsabilité sociétale de l'entreprise et notamment sur l'investissement responsable.

La Société dispose à ce jour des comités spécialisés suivants :

- le Comité d'Audit ;
- le Comité de Nomination et Rémunération ;
- le Comité d'Investissement ; et
- le Comité ESG.

Comité d'Audit

Le Comité d'Audit est composé de 3 membres dont 1 membre indépendant qui en est le Président et aucun mandataire social exécutif :

- Dietrich Heidtmann, en tant que Président (administrateur indépendant) ;
- Guanghui Qi depuis le 27 juillet 2023 et
- Fumihiko Niwa depuis le 27 juillet 2023.

Le Comité donne des avis et recommandations au Conseil d'Administration sur :

- le processus d'élaboration de l'information financière ;
- l'examen des comptes sociaux et consolidés et de l'information financière ;
- l'examen du budget et des business plans ;
- le processus de nomination des Commissaires aux Comptes, l'examen de leurs honoraires, le suivi de leur indépendance (dont la pré-approbation de la fourniture de services autres que la certification des comptes), et l'exécution de leur mission de contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés ;

Comité de Nomination et Rémunération

- l'examen des documents de gestion prévisionnelle ;
- l'approbation de la communication ;
- l'examen des rapports financiers annuels et semestriels ;
- l'examen du projet de Document d'Enregistrement Universel ;
- la rémunération des dirigeants ;
- le projet de la vente de la filiale dédiée à Property Management.

Conformément aux recommandations du Code Middledent tel que revu en septembre 2021 et à la mise en place de la politique RSE du Groupe, la Société a mis en place un Comité ESG (Environmental, Social and Governance) effectif depuis le 31 mars 2022.

Chaque comité dispose d'un règlement précisant le nombre de membres, son mode de fonctionnement et ses prérogatives. Les Comités procèdent à la restitution de leurs travaux au Conseil d'Administration sous forme de synthèse. Par ailleurs, les Comités peuvent demander à tout expert de leur choix de les assister dans leur mission (après en avoir informé le Président du Conseil d'Administration ou le Conseil d'Administration lui-même), et ce, aux frais de la Société. Ces Comités veillent à l'objectivité, l'indépendance et la compétence desdits experts. Par ailleurs, les collaborateurs du Groupe peuvent être sollicités par ces comités pour présenter aux membres des projets sur lesquels ils travaillent.

- le processus de désignation des experts en évaluation et l'exécution de leur mission ;
- la politique financière et les plans de financement ;
- la cartographie des risques, la qualité, le contrôle interne et leur efficacité ;
- le fonctionnement et les missions de l'audit interne ;
- les principaux risques liés aux dossiers/procédures judiciaires sensibles le cas échéant.

Plus généralement, il donne un avis sur tout sujet entrant dans le cadre de son objet dont il est saisi ou dont il jugera utile de se saisir. Dans le cadre de ses travaux, le comité s'assure que les délais de mise à disposition des comptes et de leur examen sont suffisants.

Le Comité peut convier à ses réunions les dirigeants et cadres de la Société et de ses filiales, les Commissaires aux Comptes et plus généralement tout interlocuteur qui pourrait l'assister dans le cadre du bon accomplissement de sa mission.

Le Comité de Nomination et Rémunération est composé de 3 membres dont 1 membre indépendant qui en est le Président et aucun mandataire social exécutif :

- Michaela Robert, en tant que Présidente (administratrice indépendante) ;
- Guanghui Qi depuis le 27 juillet 2023 et
- Fumihiko Niwa depuis le 27 juillet 2023.

Comité d'Investissement

Le Comité d'investissement a été créé par le Conseil d'administration du 18 février 2021 et son règlement a été approuvé par le Conseil d'Administration à cette date. Ce comité est composé de 4 membres dont deux membres indépendants.

- Antoine de Oliveira E Castro (Président) ;
- Dietrich Heidtmann, (administrateur indépendant) ;
- Fumihiko Niwa depuis le 27 juillet 2023 et ;
- Mark Goh pour ANJOU SAINT HONORE depuis le 22 février 2024.

Le Comité d'Investissement a été créé afin de faciliter la prise de décision et d'étudier et sélectionner en amont les opportunités. Ainsi, le Comité d'Investissement a pour rôle d'étudier et de donner au Conseil d'Administration un avis sur tout projet d'investissement, de quelque nature que ce

Comité ESG

Le Comité ESG a été créé par le Conseil d'administration du 31 mars 2022 et son règlement a été approuvé par le Conseil d'Administration à cette date. Ce comité est composé de 3 membres du Conseil d'administration ainsi que de deux experts externes. Il est présidé par un administrateur indépendant.

- Dietrich Heidtmann préside le comité ESG, en tant qu'administrateur indépendant ;
- Antoine de Oliveira E Castro ; et
- Peng Peng SIA depuis le 27 juillet 2023.

Et de deux experts externes :

- Elodie Le Breton, Directrice ESG de GA, ex Bouygues Immobilier et est diplômée de Science Po Paris
- Ella Etienne-Denoy, Entrepreneure engagée en ESG et Investisseuse immobilière – Administratrice indépendante. Ancienne Directrice ESG Europe, CBRE – ex-Présidente & Associée, Green Soluce (acquise par CBRE), elle est titulaire d'un Master en Innovation à l'Université de Mannheim, diplômée de l'ESSEC Business School.

Le Comité donne des avis et recommandations au Conseil d'Administration sur :

- la mise en œuvre des initiatives et engagements RSE, y compris les performances et les risques RSE
- la conformité des nouveaux investissements à la charte d'investissement responsable de PAREF

La gouvernance s'appuiera sur les principes et recommandations des Nations Unies, UN PRI de la Taxonomie Européenne et du Règlement sur la divulgation des informations relatives à la finance durable (SFDR²⁶), ainsi que sur le code de gouvernance de MiddleNext.

Le Comité de Nomination et Rémunération :

- réfléchit à la composition des instances dirigeantes de la Société et à la sélection de candidats au poste d'administrateurs en cas de démission ;
- fait des propositions au Conseil d'Administration sur tous les aspects de la rémunération des dirigeants.

soit, en ce inclus les projets de développement de la Société, les acquisitions de plateformes ou d'actifs immobiliers ou non immobiliers, et plus généralement tout projet nécessitant un investissement financier de la Société, d'un montant supérieur à 10.000.000 euros, et ce, préalablement à toute décision du Conseil d'Administration de la Société.

Pour les Investissements d'un montant inférieur à 10.000.000 d'euros qui n'ont pas à être approuvés par le Conseil d'Administration de la Société, le Comité d'Investissement est investi de tout pouvoir pour les approuver et les mettre en œuvre en donnant pouvoir aux représentants légaux de la Société. L'unanimité des membres du comité est requise pour approuver ce type d'investissement.

Le comité s'est réuni deux (2) fois en 2025 afin de discuter du résultat de la stratégie carbone et de la feuille de route de décarbonation.

Plan de succession

Un plan de succession a été mis en place en 2022 et a été présenté au Comité de Nomination et de Rémunération qui en a approuvé les termes. Le plan a également été présenté au Conseil d'Administration en date du 22 décembre 2022. Ledit plan est en cours d'actualisation.

Le Code Middlednext auquel la société PAREF adhère recommande de mettre à jour régulièrement le plan de succession des mandataires sociaux.

A ce jour au sein de la Société PAREF, les fonctions de Président et de Directeur Général ayant fusionné, le plan concerne actuellement, le remplacement du Président Directeur Général en cas de départ volontaire ou non volontaire de ce dernier, ou en cas de démission de l'une ou l'autre de ses fonctions.

Le Plan de Succession concerne également le remplacement de la fonction de Directeur Général de PAREF Gestion et celui de Président de PAREF Investment Management.

Enfin le Plan de Succession s'applique aux directeurs des départements clés.

Le Comité de Nomination et de Rémunération a approuvé le plan et devra approuver toute modification ou mise à jour.

En cas de départ du Président Directeur Général ou de démission de ce dernier ou de révocation sur l'une ou l'autre position, c'est le Comité de Nomination et Rémunération qui devra se réunir afin d'envisager le cas échéant, son remplacement par tout candidat interne.

²⁶ SFDR: Sustainable Finance Disclosure Regulation

En tout état de cause, il suivra un processus de sélection afin de garantir la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats potentiels.

En premier lieu, le Comité de Nomination et Rémunération procédera à la recherche de candidats internes et, si et seulement si, aucun profil interne ne détient les compétences suffisantes, il procédera à une recherche en externe avec l'assistance d'un conseil spécialisé et de la Direction des Ressources Humaines de la Société.

Il pourra également décider de rescinder à nouveau les fonctions de Président et de Directeur Général, si cela s'avère plus pertinent en fonction des profils des candidats potentiels.

Les autres mandataires sociaux du Groupe peuvent aussi assurer pendant la période intérimaire la fonction de Directeur Général de PAREF.

La liste des candidats retenus sera adressée par le Comité de Nomination et de Rémunération au Conseil d'Administration qui prendra sa décision en tenant compte des recommandations du Comité de Nomination et Rémunération.

Il est précisé qu'à ce jour, aucune indemnité de départ ou de non-concurrence n'est prévue en cas de démission volontaire du Président Directeur Général à l'une ou l'autre de ses fonctions. En revanche, le comité de Nomination et Rémunération pourra proposer au Conseil d'administration une indemnité compensatrice qui pourra lui être versée en cas de révocation non fautive de la part du Conseil d'administration. Le montant de cette indemnité sera fixé par le Comité de Nomination et Rémunération et approuvé par le Conseil d'administration.

Évaluation des travaux du Conseil d'Administration et de la performance de la Direction Générale

Le Conseil d'Administration débat une fois par an sur son mode de fonctionnement.

Un questionnaire approuvé par le Président du Conseil d'Administration est transmis à chaque administrateur.

Le processus d'évaluation a pour objectifs d'aider le Conseil d'Administration :

- à évaluer les mécanismes en place destinés à permettre au Conseil d'Administration de fonctionner efficacement et de prendre des décisions dans le meilleur intérêt de la Société ;
- à améliorer et à maintenir les meilleures pratiques de gouvernance d'entreprise.

Le Conseil d'Administration met à l'ordre du jour de sa réunion sur l'approbation du document d'enregistrement universel, des résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale et de l'approbation de la date de cette assemblée, son auto-évaluation.

Les retours des Administrateurs sur le questionnaire sont compilés par la direction de la Société et transmis au Président du Conseil d'Administration. La rétroaction fournie au Conseil d'Administration restera anonyme. La compilation des résultats du questionnaire ainsi que la discussion qui s'instaure en Conseil d'Administration font l'objet d'une synthèse dans le procès-verbal de séance.

La rémunération fixe, la rémunération variable court terme, la rémunération variable long terme, la rémunération exceptionnelle et autres rémunérations telles que prévues dans le package du mandataire social resteront dus jusqu'au départ effectif de ce dernier.

Le Conseil d'Administration assisté de son Comité de Nomination et Rémunération s'interroge régulièrement sur la préparation de la succession des mandataires sociaux et sur les moyens à mettre en œuvre en cas d'impossibilité totale ou partielle d'exercer lesdites fonctions.

Du fait des changements opérés en 2025 et depuis le début de l'année 2026, le plan de succession sera mis à jour et soumis au Comité de Nomination et Rémunération ainsi qu'au Conseil d'Administration et porterait notamment sur les modifications suivantes :

En cas de départ ou de démission de l'actuelle Directrice Générale de PAREF Gestion, le Directeur Général délégué pourra lui succéder.

A défaut, le Directeur du Fund Management de PAREF Gestion pourra être nommé en qualité de Directeur Général étant donné que la gestion de portefeuille est le cœur de métier de la structure.

En cas de départ ou de démission de l'actuel Président de PAREF Investment Management, le Directeur Général de PAREF pourra être nommé Président.

Le remplacement des autres directeurs, non mandataires sociaux est également visé par le plan. Le remplacement de ces derniers par les N-2 dans les équipes étant une option ou un recrutement en externe si besoin.

Par ailleurs, le Président du Conseil a un entretien individuel avec chaque administrateur afin de discuter des résultats de l'évaluation du Conseil d'Administration et des questions soulevées dans le cadre de celle-ci.

Le Président du Conseil rendra compte des principaux enjeux et recommandations mentionnés dans les questionnaires et au cours des entretiens. A l'issue de ces entretiens, une série d'objectifs qui servira de plan d'actions sera élaborée par le Président du Conseil qui en assurera le suivi.

Le Conseil d'Administration se réunissait une fois par mois en 2018 et a décidé en 2019, à compter des résultats semestriels, de ne se réunir qu'une fois par trimestre sauf nécessité de tenir un Conseil d'Administration spécifique. En 2025, le Conseil s'est réuni 7 fois, une fois par trimestre pour le suivi financier et 3 fois pour traiter de sujets spécifiques. En ce qui concerne la fréquence des comités, elle n'est pas modifiée et correspond aux besoins de gouvernance à ce jour.

6.1.2 Modalités d'exercice de la Direction Générale

UNICITÉ DES FONCTIONS DE PRÉSIDENT ET DE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Pendant l'exercice 2025, le Conseil d'administration n'a pas modifié le principe d'une unicité des fonctions du Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général estimant cette combinaison des fonctions propres à renforcer la réactivité et l'efficacité du pilotage stratégique de PAREF dans une conjoncture économique demeurant incertaine.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration a confié à Antoine De Oliveira E Castro les fonctions de Directeur Général à compter du 20 juillet 2017 et que les décisions sont prises dans le respect des règles auxquelles les administrateurs doivent se soumettre en matière de prévention et de gestion des conflits d'intérêts (voir 6.1.3 ci-dessous).

Le mandat d'administrateur de Monsieur Antoine de Oliveira E Castro a été renouvelé lors de l'Assemblée Générale du 17 mai 2023.

POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

À titre de mesure d'ordre interne le Conseil d'Administration a fixé des limitations de pouvoirs au Directeur Général. Le Directeur Général doit notamment obtenir l'autorisation du Conseil d'Administration pour toute décision dépassant les seuils fixés au budget annuel et le business plan stratégique approuvés au sein du Conseil d'Administration ou ayant trait à leur modification ou pour toute décision susceptible d'impliquer un conflit d'intérêts entre un membre du Conseil d'Administration et la Société ou pour toute décision entraînant une modification de la gouvernance ou du capital social.

Les décisions requérant l'autorisation préalable du Conseil d'Administration sont décrites au 6.1.1 du présent document d'enregistrement universel.

Au cours de l'exercice 2023, le Conseil d'Administration a nommé un Directeur Général Délégué et a confié ces fonctions à Madame Anne Schwartz à compter du 26 octobre 2023 dans un but d'assister le Directeur Général dans ses fonctions.

POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Le Directeur Général Délégué est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

A l'égard des tiers, le Directeur Général Délégué dispose des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

6.1.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'Administration et de la Direction Générale

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration, en conformité avec les recommandations du Code Middennext, prévoit les règles auxquelles les administrateurs doivent se soumettre en matière de prévention et de gestion des conflits d'intérêts. L'article 2 du règlement intérieur du Conseil d'Administration dispose que « l'administrateur devra faire part au Conseil de toutes situations de conflit d'intérêts et devra expliquer, le cas échéant, sa décision de prendre part à toute délibération aux termes de laquelle il pourrait être en situation de conflit d'intérêts ».

Conformément à la loi, chaque administrateur devra communiquer au Président du Conseil toute convention devant être conclue directement par lui ou par personne interposée, avec la société, ses filiales, sauf lorsqu'en raison de son objet ou de ses implications financières elle n'est significative pour aucune des parties. S'agissant d'un administrateur personne morale, les conventions visées concernent celles conclues avec la Société elle-même et les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlent au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Il en sera de même pour les conventions auxquelles l'administrateur est indirectement intéressé. Il en est de même des conventions intervenant entre la Société et une entreprise, si l'un des administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

L'administrateur peut, pour toute question déontologique même ponctuelle, consulter le Président du Conseil d'Administration ou le Président du Comité de Nomination et Rémunération de la Société.

Toute situation de conflit d'intérêts potentiel fait l'objet d'un débat au sein du Conseil d'Administration. Les administrateurs qui se trouvent, directement ou indirectement, en situation de conflit d'intérêts, doivent s'abstenir de prendre part aux délibérations et au vote des décisions concernées. Par ailleurs, avant chaque conseil, le Président demande aux administrateurs de déclarer les potentiels conflits d'intérêts que les sujets mis à l'ordre du jour pourraient entraîner.

6.1.4 Déclarations concernant le Conseil d'Administration

À la connaissance de PAREF :

- aucun des membres du Conseil d'Administration ou de la Direction Générale n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun des membres du Conseil d'Administration ou de la Direction Générale n'a participé en cette qualité à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire au cours des cinq dernières années et aucun n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- aucun des membres du Conseil d'Administration ou de la Direction Générale n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'Administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

À la connaissance de PAREF, (i) il n'existe pas d'arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un des administrateurs a été sélectionné, (ii) il n'existe pas de restriction, acceptées par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social, (iii) il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'Administration à PAREF ou à l'une quelconque de ses filiales prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat. À la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial (i) entre les membres du Conseil d'Administration, (ii) entre les mandataires sociaux exécutifs de la Société et (iii) entre les personnes visées au (i) et au (ii).

Par ailleurs, il existe une convention de détachement intervenue, directement ou par personne interposée, entre d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote de PAREF supérieure à 10% et d'autre part, une autre société contrôlée par PAREF au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

6.1.5 Opérations réalisées par les dirigeants et/ou mandataires sociaux

Aucune opération n'a été réalisée par les dirigeants et/ou mandataires sociaux au cours de l'exercice.

6.1.6 Conventions réglementées et conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce

Les conventions déjà approuvées au cours d'exercices antérieurs toujours en vigueur n'ont pas été mises en œuvre au cours de l'exercice. Par ailleurs, au cours de l'année 2025, une nouvelle convention de détachement a été conclue.

Une procédure sur les conventions portant sur des opérations courantes a été mise en place au sein de PAREF et a été validée par le Conseil d'Administration le 22 décembre 2022. Cette procédure permet à la Société de déterminer de manière effective quelles sont les conventions dites « libres » pour lesquelles aucune procédure de contrôle n'est nécessaire. En effet, les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ne sont pas soumises au dispositif prévu par les articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce. La Société apprécie la notion d'opération courante au regard de la conformité de celle-ci à son objet social et à la nature de l'opération.

La détermination du caractère courant d'une convention sera appréciée au cas par cas avec l'aide de la Direction Juridique.

Le Comité d'Audit se réunit annuellement et a pour mission :

- d'effectuer une revue des critères de détermination des conventions courantes conclues à des conditions normales afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et conformes aux pratiques de marché ;

- de soumettre à l'autorisation du Conseil les conventions ne répondant plus auxdits critères.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-39, alinéa 2 du Code de commerce, les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent pas à cette évaluation.

Le Comité peut recueillir l'avis des commissaires aux comptes en cas de doute sur la qualification d'une convention soumise à son évaluation.

La liste de l'ensemble des conventions revues par le comité ainsi que les résultats de l'évaluation réalisée par ce dernier et le cas échéant les propositions de révision des critères sont présentées chaque année au Conseil d'Administration qui se réunit à l'occasion de l'examen des comptes annuels.

Si le Comité d'Audit considère qu'une convention signée entre deux sociétés du Groupe revêt le caractère de convention réglementée, elle devient soumise à la procédure de contrôle des conventions réglementées.

6.1.7 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale

Les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale sont explicitées dans le Chapitre 7.4.2 du présent document d'enregistrement universel.

6.1.8 Tableau récapitulatif des autorisations financières

Le tableau récapitulatif des délégations de compétences et autorisations financières consenties au Conseil d'Administration figure dans le Chapitre 8 du présent Document d'Enregistrement Universel.

6.2 RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Le Conseil d'Administration se réfère aux recommandations du Code Middledenext pour la détermination des rémunérations et avantages consentis aux mandataires sociaux.

Le Conseil d'Administration se prononce sur la base des recommandations du Comité de Nomination et de Rémunération.

6.2.1 Politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux pour l'exercice 2026 soumise à l'approbation des actionnaires

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la présente section décrit la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux pour l'exercice 2026, à savoir le Président Directeur Général, la Directrice Générale Déléguée et les administrateurs.

Sont exposés ci-après les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux mandataires sociaux pour l'exercice 2026.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 28 mai 2026, sur la base de ces éléments, de voter la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2026. À cette fin, deux résolutions, telles que reproduites en paragraphe 8.1 du présent document, sont présentées pour la politique de rémunération applicable au Président Directeur Général, la Directrice Générale Déléguée et aux Administrateurs en 2026. Il est à noter que les résolutions de cette nature sont soumises au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires dans les conditions prévues par la loi. Il est également à noter que l'intégralité de la rémunération de Madame Anne Schwartz est versée par PAREF GESTION mais prise en charge partiellement par PAREF SA, au titre d'une convention d'une refacturation de PAREF GESTION à PAREF SA.

Si l'Assemblée Générale du 28 mai 2026 n'approuve pas ces résolutions, la rémunération sera déterminée conformément à la politique de rémunération précédemment approuvée au titre d'exercices antérieurs, ou, en l'absence de politique de rémunération précédemment approuvée, conformément à la rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent ou, en l'absence de rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent, conformément aux pratiques existant au sein de la Société. Dans ce cas, le Conseil d'Administration soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale, dans les conditions prévues aux articles L. 225-98 et L.22-10-32 du Code de commerce, un projet de résolution présentant une politique de rémunération révisée et indiquant la manière dont ont été pris en compte le vote des actionnaires et, le cas échéant, les avis exprimés lors de l'Assemblée Générale, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8, II du Code de commerce.

A l'occasion de l'Assemblée Générale du 22 mai 2025, les résolutions suivantes concernant la politique de rémunération ont été mises aux voix et adoptées :

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, approuve, conformément à l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux mentionnées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce telles que présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé par l'article L.225-37 du Code de commerce, inclus dans le Document d'enregistrement universel pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise Section 6.2.2 « Éléments de rémunération des mandataires sociaux versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre de l'exercice 2024 et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Cette résolution, est adoptée à la majorité requise en assemblée ordinaire ; 1 210 670 voix ayant voté « pour », et 1133 voix ayant voté « contre » et 7570 voix s'étant abstenues.

DIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Président Directeur Général pour l'exercice 2025, visée à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président Directeur Général pour l'exercice 2025, telle que détaillée dans le rapport du gouvernement d'entreprise de la Société visé par l'article L. 225-37 du Code de commerce, inclus dans le Document d'Enregistrement Universel de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (Section 6.2.1 « Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2025 »).

Cette résolution, est adoptée à la majorité requise en assemblée ordinaire ; 937 042 voix ayant voté « pour », et 282 311 voix ayant voté « contre » et 20 voix s'étant abstenues.

ONZIÈME RÉOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable à la Directrice Générale Déléguée pour l'exercice 2025, visée à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable à la Directrice Générale Déléguée pour l'exercice 2025, telle que détaillée dans le rapport du gouvernement d'entreprise de la Société visé par l'article L. 225-37 du Code de commerce, inclus dans le Document d'Enregistrement Universel de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (Section 6.2.1 « Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2025 »).

Cette résolution, est adoptée à la majorité requise en assemblée ordinaire ; 937 042 voix ayant voté « pour », et 274 761 voix ayant voté « contre » et 7570 voix s'étant abstenues.

DOUZIÈME RÉOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable aux administrateurs pour l'exercice 2025 visée à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce)L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération des administrateurs pour l'exercice 2025, telle que détaillée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé par l'article L. 225-37 du Code de commerce, inclus dans le Document d'Enregistrement Universel de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (Section 6.2.1 « Politique de rémunération applicable aux administrateurs pour l'exercice 2025 »).

Cette résolution, est adoptée à la majorité requise en assemblée ordinaire ; 1 218 084 voix ayant voté « pour », et 1269 voix ayant voté « contre » et 20 voix s'étant abstenues.

PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 2026

La détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux (le Président Directeur Général, et le Directeur Général Délégué) et des mandataires sociaux non dirigeants (les administrateurs) relève de la responsabilité du Conseil d'Administration qui se fonde sur les propositions du Comité de Nomination et Rémunération.

Le Comité de Nomination et Rémunération peut prendre en compte notamment les études de benchmark ainsi que, le cas échéant, les missions confiées aux mandataires sociaux en dehors des attributions générales prévues par la loi.

La politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale décrit toutes les composantes de la rémunération. Elle est établie en conformité avec les principes recommandés par le Code Middenext (exhaustivité, équilibre entre les éléments de la rémunération, comparabilité, cohérence, lisibilité des règles, juste équilibre et transparence). Ces principes s'appliquent à l'ensemble des éléments de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux.

Par ailleurs, la politique de rémunération intègre les changements législatifs et réglementaires intervenus en 2019 et qui s'appliquent aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Pour les dirigeants mandataires sociaux (le Président Directeur Général, et le Directeur Général Délégué) la politique de rémunération de PAREF a pour objectif de recruter et de fidéliser des profils performants et disposant des compétences nécessaires au développement de l'activité du Groupe. Elle est établie en prenant en compte l'intérêt social de l'entreprise, les pratiques de marché, les performances des dirigeants et de manière à promouvoir la performance et la compétitivité du Groupe PAREF. La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux est établie de manière à constituer une charge raisonnable pour la Société, tout en s'assurant d'octroyer une rémunération attractive en fonction des performances du Groupe PAREF

Pour les mandataires sociaux non-dirigeants (les administrateurs), la politique de rémunération de PAREF a pour objectif de recruter et de fidéliser des administrateurs aux profils diversifiés, présentant les compétences nécessaires à assurer le bon fonctionnement du Conseil d'Administration. De la même manière que pour les dirigeants mandataires sociaux et dans le respect de l'intérêt social, la rémunération des administrateurs vise à rétribuer ces derniers en fonction des performances de PAREF et de leur assiduité aux réunions du Conseil d'Administration, tout en s'assurant que la rémunération allouée ne constitue pas une charge trop importante pour le Groupe. De cette manière, la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux non-dirigeants permet de fidéliser des administrateurs impliqués et aux compétences variées.

ÉLÉMENTS RELATIFS À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL AU TITRE DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 2026

Politique de rémunération applicable au Président Directeur Général et au Directeur Général Délégué pour l'exercice 2026

Au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration, M. Antoine de Oliveira E Castro ne perçoit pas d'éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale ni de versement ou d'attribution d'avantages de toute nature.

Le Président du Conseil d'Administration ne perçoit aucune autre rémunération et ne bénéficie d'aucun autre avantage au titre de ses fonctions.

Aucun autre engagement ou droit conditionnel n'est attribué au Président du Conseil d'Administration.

La politique de rémunération s'appliquerait dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités à un Président du Conseil d'Administration nouvellement nommé ou dont le mandat est renouvelé.

Le Conseil d'Administration a nommé M. Antoine De Oliveira E Castro en qualité de Directeur Général à compter du 20 juillet 2017.

Le Directeur Général percevra une rémunération fixe et variable pour l'exercice 2026.

Le Conseil d'Administration a nommé Mme Anne Schwartz en qualité de Directrice Générale Déléguée à compter du 26 octobre 2023.

La Directrice Générale Déléguée percevra une rémunération fixe et variable pour l'exercice 2026 à travers la prise en charge par PAREF SA d'une partie de sa rémunération jusqu'à 50%, versée par PAREF GESTION.

Rémunération fixe

La politique de rémunération prévoit l'attribution d'une rémunération fixe annuelle au Directeur Général et à la Directrice Générale Déléguée.

La rémunération fixe est déterminée par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité de Nomination et Rémunération en fonction des principes du Code Middenext.

En application de ces principes, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Annuelle 2026 de la politique de rémunération applicable au Président Directeur Général, le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité de Nomination et Rémunération, a fixé la rémunération fixe annuelle :

- d'Antoine de Oliveira E Castro à 420 000 euros à raison de son mandat pour l'exercice 2026 ;
- d'Anne Schwartz à hauteur de 125 000 euros à raison de son mandat pour l'exercice 2026, correspondant au maximum de la refacturation provenant de la société PAREF Gestion.

La rémunération fixe du Directeur Général représenterait environ 59% de sa rémunération totale annuelle.

La rémunération fixe de la Directrice Générale Déléguée représenterait 67% de sa rémunération totale annuelle.

Rémunération variable court terme

Les règles de fixation de cette rémunération sont alignées sur la stratégie de la Société et cohérentes avec l'évaluation annuelle des performances du Directeur Général et de la Directrice Générale Déléguée. Elles tiennent compte à la fois de leurs résultats individuels, des résultats et progrès accomplis par la Société, ainsi que des pratiques de marché. Elles visent également à assurer la rétention des Dirigeants, à renforcer leur engagement durable et à soutenir leur motivation, pour atteindre les objectifs stratégiques de la Société.

Le Conseil d'Administration définit de manière précise les critères financiers et les critères non financiers permettant de déterminer l'atteinte des objectifs.

Les critères retenus par le Conseil d'Administration permettant de déterminer la rémunération variable annuelle sont exposés ci-après :

Poids relatif de chaque indicateur de performance quantitatif et qualitatif	Objectif cible	Minimum	Maximum
Indicateurs Financiers (Quantitatifs)	25 %	0 %	49 %
Indicateurs Asset Management (Quantitatifs/Qualitatifs)	38 %	0 %	74 %
Indicateurs Développement/Investissement (Quantitatifs/Qualitatifs)	7 %	0 %	12 %
indicateurs Organisation / Ressources Humaines (Quantitatifs / Qualitatifs)	18 %	0 %	24 %
Indicateurs RSE/ESG (Quantitatifs / Qualitatifs)	6 %	0 %	8 %
Indicateurs management du risque (Quantitatifs / Qualitatifs)	6 %	0 %	8 %
Total	100 %	0 %	175 %

La rémunération variable court terme pour le Directeur Général est d'un montant de 291 550 euros, correspondant à un montant d'objectifs atteints. Cette rémunération peut varier à la hausse ou à la baisse en fonction des objectifs effectivement réalisés.

La rémunération variable court terme pour la Directrice Générale Déléguée est d'un montant de 62 500 euros, représentant une quote-part de la rémunération variable totale sur une base des objectifs atteints. Cette rémunération peut varier à la hausse ou à la baisse en fonction des objectifs effectivement réalisés.

La politique de rémunération ne prévoit pas de mécanisme permettant de demander la restitution de tout ou partie de la rémunération variable, étant toutefois précisé que la rémunération variable due au titre d'un exercice ne peut être versée qu'après l'approbation de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de cet exercice.

Rémunération variable long terme

Le Directeur Général pourra bénéficier d'une attribution gratuite d'actions.

La Directrice Générale Déléguée pourra bénéficier d'une attribution gratuite d'actions.

Rémunérations exceptionnelles

Le Directeur Général et la Directrice Générale Déléguée pourront percevoir toute rémunération de type exceptionnelle dans des circonstances particulières ou en cas d'opérations importantes pour le Groupe PAREF en raison de leur taille ou de leur nature, de l'implication qu'elles requièrent ou des difficultés qu'elles représentent, ou encore toute rémunération de type "carried interest" ou "Long Term Incentive Plan" qui seraient mises en place au sein de la Société ou du Groupe PAREF.

Régime de retraite

Au titre de son mandat de Directeur Général, M. Antoine de Oliveira E Castro bénéficie d'un régime de retraite supplémentaire.

Au titre de son mandat de Directrice Générale Déléguée, Mme Anne Schwartz bénéficie d'un régime de retraite supplémentaire.

Indemnités de départ et/ou indemnité compensatrice de non-concurrence

Au titre de son mandat de Directeur Général, M. Antoine de Oliveira E Castro ne bénéficie d'aucune indemnité de départ ni d'aucune indemnité compensatrice de non-concurrence.

Au titre de son mandat de Directrice Générale Déléguée, Mme Anne Schwartz ne bénéficie d'aucune indemnité de départ ni d'aucune indemnité compensatrice de non-concurrence.

Autres engagements

Aucun autre engagement ou droit conditionnel n'est attribué par la Société au Directeur Général ou à la Directrice Générale Déléguée.

La politique de rémunération s'appliquerait, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, à un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué nouvellement nommés ou dont le mandat serait renouvelé au cours de l'exercice 2026.

Avantages en nature

Au titre de ses fonctions de Directeur Général, M. Antoine de Oliveira E Castro bénéficie d'une indemnité véhicule à hauteur de 1 288 € par mois.

Au titre de ses fonctions de Directrice Générale Déléguée, Mme Anne Schwartz bénéficie d'un véhicule de fonction correspondant à un avantage en nature d'une indemnité véhicule à hauteur de 442 € par mois, correspondant à l'intégralité de l'avantage en nature, qui est prise en charge par PAREF à hauteur de 50%.

Politique de rémunération applicable aux administrateurs pour l'exercice 2026

L'assemblée générale des actionnaires de la Société peut allouer aux administrateurs une rémunération en application des dispositions des articles L. 225-45 et suivants et L. 22-10-14 et suivants du Code de commerce. L'assemblée générale mixte des actionnaires de PAREF a, le 25 mai 2018, alloué au titre des rémunérations des administrateurs, une enveloppe globale de 100 000 euros. Le montant de cette enveloppe n'a pas été modifié depuis cette date. Ainsi, les règles de répartition des rémunérations définies en 2023 restent inchangées pour l'exercice 2026:

- 2 500 euros par réunion du Conseil d'Administration ;
- 1 500 euros par réunion du Comité d'Audit et 2 000 euros pour son Président ;
- 1 500 euros par réunion du Comité de Nomination et Rémunération et 2 000 euros pour son Président ;
- 1 500 euros par réunion du Comité d'Investissements et 2 000 euros pour son Président ;
- 1 500 euros par réunion du Comité ESG et 2 000 euros pour son Président.

6.2.2 Éléments de rémunération des mandataires sociaux versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conformément à l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, l'Assemblée Générale statue sur les informations relatives aux rémunérations versées au cours de l'exercice 2025 ou attribuées au titre de l'exercice 2024 aux mandataires sociaux mentionnées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce.

Les rémunérations et autres avantages versés au cours de l'année 2025 ou attribués au titre de l'année 2024 sont conformes à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société en 2025.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 28 mai 2026 d'approuver les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce au titre de l'exercice 2025 et de statuer sur les éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 au Président Directeur Général et à la Directrice Générale Déléguée tels qu'exposés ci-après.

Au cours de l'année 2025, il n'a été constaté aucun écart par rapport à la politique de rémunération et aucune dérogation n'a été appliquée sur la rémunération en numéraire.

ÉLÉMENTS DE RÉMUNÉRATION ET AUTRES AVANTAGES VERSÉS OU ATTRIBUÉS AUX ADMINISTRATEURS.

L'assemblée générale mixte des actionnaires de PAREF a, le 25 mai 2018, alloué au titre des rémunérations d'administrateurs, une enveloppe globale de 100 000 euros.

Dans le cadre de cette enveloppe et sur recommandation du Comité de Nomination et Rémunération, le Conseil d'Administration a décidé de répartir les rémunérations au titre de l'exercice 2025 comme suit :

- 2 500 euros par réunion du Conseil d'Administration ;

- 1 500 euros par réunion du Comité d'Audit et 2 000 euros pour son Président ;
- 1 500 euros par réunion du Comité de Nomination et Rémunération et 2 000 euros pour son Président ;
- 1 500 euros par réunion du Comité d'Investissements et 2 000 euros pour son Président.
- 1 500 euros par réunion du Comité ESG et 2 000 euros pour son Président.

Sur recommandation du Comité de Nomination et Rémunération, les rémunérations d'administrateurs ne sont versées qu'aux membres indépendants du Conseil d'Administration et ont été fixées par le Conseil d'Administration comme suit :

En euros	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Rémunérations d'activités versées ou attribuées	Autres rémunérations et avantages versés ou attribués	Rémunérations d'activités versées ou attribuées	Autres rémunérations et avantages versés ou attribués
Administrateurs				
DE OLIVEIRA E CASTRO ANTOINE	-	-	-	-
HEIDTMANN DIETRICH	27 500	-	29 000	-
LEVY-LAMBERT HUBERT	-	-	-	-
ROBERT MICHAELA	21 500	-	21 500	-
GUANGHUI QI	-	-	-	-
VALERIE GUILLEN	17 500	-	15 000	-
QI CHEN	-	-	-	-
FUMIHIKO NIWA	-	-	-	-
PENG PENG SIA	-	-	-	-
ANJOU SAINT HONORE représentée par MARK GOH	15 000	-	16 500	-
TAKUYA YAMADA	-	-	-	-
JOANNE LUA	-	-	-	-

Le versement de la rémunération des administrateurs serait suspendu en cas de non-respect des règles sur la parité. La politique de rémunération ne prévoit pas de mécanisme permettant de demander la restitution de tout ou partie de la rémunération variable, étant toutefois précisé que la rémunération variable due au titre d'un exercice ne peut être versée qu'après l'approbation de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de cet exercice.

ÉLÉMENTS DE RÉMUNÉRATION VERSÉS OU ATTRIBUÉS À M. ANTOINE DE OLIVEIRA E CASTRO, PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL AU TITRE DE L'ANNÉE 2025

En 2025, le Directeur Général a perçu une rémunération fixe et variable dont les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels ont été approuvés par l'assemblée générale du 22 mai 2025.

Ainsi, en étant composé d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable dépendant des performances du Groupe, la rémunération totale de M. Antoine De Oliveira E Castro respecte la politique de rémunération du Groupe PAREF et contribue à ses objectifs.

En euros	2025	2024
M. Antoine De Oliveira E Castro		
Rémunérations fixes versées au titre de l'exercice	420 000	420 000
Rémunérations variables attribuées au titre de l'exercice	233 240	233 240
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	72 873 ²⁷
Total	653 240	726 113

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes du Directeur Général sur les des deux derniers exercices

En euros	2025		2024	
	Rémunération attribuée au titre de l'exercice	Rémunération versée au cours de l'exercice	Rémunération attribuée au titre de l'exercice	Rémunération versée au cours de l'exercice
M. Antoine De Oliveira E Castro				
Rémunération fixe	420 000	420 000	420 000	420 000
Rémunération variable	233 240	233 240	233 240	291 550
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	15 456	15 456	15 456	15 456
Total	668 696	668 696	668 696	727 006

Rémunération fixe

Au titre de l'exercice 2025, M. Antoine De Oliveira E Castro a perçu une rémunération fixe de 420 000 euros.

Rémunération variable court terme

Le Conseil d'Administration du 26 février 2026 a évalué la performance de M. Antoine De Oliveira E Castro et a constaté que la performance de M. Antoine De Oliveira E Castro au cours de l'exercice 2025 a atteint 80%.

Par conséquent, le Conseil d'Administration a fixé la rémunération variable court terme de M. Antoine De Oliveira E Castro à une somme totale de 233 240 euros, dont le versement est conditionné à l'approbation de l'assemblée générale du 28 mai 2026, conformément aux dispositions de l'article L. 22.10-34, I du Code de commerce.

La rémunération variable court terme de M. Antoine De Oliveira E Castro représente 55,5% de sa rémunération fixe.

Critères (Poids relatif de chaque indicateur de performance quantitatif et qualitatif)	Objectif cible (%)	Niveau de réalisation (%)
Indicateurs Financiers	30%	23 %
Indicateurs Développement/ Investissement	30%	17 %
Indicateurs Management/Ressources Humaines	10%	9 %
Indicateurs RSE/ESG	15%	18 %
Indicateurs Management du risque	15%	13 %
Total	100%	80 %

²⁷ Il s'agit d'un plan d'attribution d'action ponctuel, non récurrent, basé sur les performances passés dans le but de fidéliser les ressources humaines jugées critiques pour la société. Le plan ciblait au total 26 collaborateurs, y compris les dirigeants.

Rémunération variable long terme

Au titre de l'exercice 2025, M. Antoine De Oliveira E Castro n'a perçu aucune rémunération variable long terme au titre de son mandat social.

Régime de retraite

Au titre de ses fonctions de Directeur Général, M. Antoine De Oliveira E Castro bénéficie d'un régime de retraite supplémentaire et complémentaire. Le montant versé au titre de l'exercice 2025 par la Société est de 59 669 euros.

Contrat de travail – régime de retraite supplémentaire – indemnités liées à la cessation des fonctions – clause de non-concurrence

Indemnités liées à la cessation des fonctions

Au titre de ses fonctions de Directeur Général, M. Antoine De Oliveira E Castro ne bénéficie d'aucune indemnité liée à la cessation de ses fonctions.

Autres éléments de rémunération

M. Antoine De Oliveira E Castro bénéficie d'un avantage en nature correspondant à une indemnité véhicule pour un montant total de 15 456 euros.

	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités liées à la cessation de fonctions	Clause de non-concurrence
M. Antoine De Oliveira E Castro	Non	Oui	Non	Non

ÉLÉMENTS DE RÉMUNÉRATION VERSÉS OU ATTRIBUÉS À MME ANNE SCHWARTZ, DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE AU TITRE DE L'ANNÉE 2025

Madame Anne Schwartz exerce la fonction de Directrice Générale Déléguée de PAREF SA depuis le 26 octobre 2023.

Elle exerce également la fonction de Directrice Générale de PAREF GESTION, une filiale du Groupe.

En 2025, la rémunération de Mme Schwartz a été prise en charge par PAREF SA à hauteur de 35%.

Une convention de refacturation existe entre PAREF GESTION et PAREF SA au titre de laquelle PAREF prend en charge jusqu'à la moitié de ses rémunérations fixe et variable, dues au titre de son mandat social, à compter du 1^{er} janvier 2024.

En euros	2025	2024
Madame Anne Schwartz		
Rémunérations fixes versées au titre de l'exercice	87 646	55 858
Rémunérations variables attribuées au titre de l'exercice	35 000	50 192
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	30 937 ²⁸
Total	122 646	136 987

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes de Directrice Générale Déléguée sur le dernier exercice

En euros	2025		2024	
	Rémunération attribuée au titre de l'exercice	Rémunération versée au cours de l'exercice	Rémunération attribuée au titre de l'exercice	Rémunération versée au cours de l'exercice
Madame Anne Schwartz				
Rémunération fixe	87 646	87 646	55 858	55 858
Rémunération variable	35 000	50 192	50 192	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	1 858	1 858	1 210	1 210

²⁸ Il s'agit d'un plan d'attribution d'action ponctuel, non récurrent, basé sur les performances passés dans le but de fidéliser les ressources humaines jugées critiques pour la société. Le plan ciblait au total 26 collaborateurs, y compris les dirigeants.

Rémunération fixe

Au titre de l'exercice 2025, a été pris en charge par PAREF 87 646 euros lié à la rémunération fixe de Madame Anne Schwartz au titre de son mandat social.

Rémunération variable court terme

Le Conseil d'Administration du 26 février 2026 a évalué la performance de Madame Anne Schwartz et a constaté que la performance de Madame Anne Schwartz au cours de l'exercice 2025 a atteint 80%.

Critères (Poids relatif de chaque indicateur de performance quantitatif et qualitatif)	Objectif cible (%)	Niveau de réalisation (%)
Indicateurs Financiers	30%	23 %
Indicateurs Développement/ Investissement	30%	17 %
Indicateurs Management/Ressources Humaines	10%	9 %
Indicateurs RSE/ESG	15%	18 %
Indicateurs Management du risque	15%	13 %
Total	100%	80 %

Par conséquent, le Conseil d'Administration a fixé la rémunération variable court terme de Madame Anne Schwartz à une somme totale de 100 000 euros, dont 35% seront pris en charge par PAREF et dont la refacturation est conditionnée à l'approbation de l'assemblée générale du 28 mai 2026, conformément aux dispositions de l'article L. 22.10-34, I du Code de commerce.

La rémunération variable court terme de Madame Anne Schwartz représente 40% de sa rémunération fixe.

Rémunération variable long terme

Au titre de l'exercice 2025, Madame Anne Schwartz n'a perçu aucune rémunération variable long terme au titre de son mandat social.

Régime de retraite

Au titre de ses fonctions de Directrice Générale Déléguée, Madame Anne Schwartz bénéficie d'un régime de retraite supplémentaire et complémentaire. Le montant versé au titre de l'exercice 2025 pris en charge par PAREF est de 19 782 euros.

Indemnités liées à la cessation des fonctions

Au titre de ses fonctions de Directrice Générale Déléguée, Madame Anne Schwartz ne bénéficie d'aucune indemnité liée à la cessation de ses fonctions.

Autres éléments de rémunération

Madame Anne Schwartz bénéficie d'un véhicule de fonction, dont le montant à hauteur de 1 858 euros au titre de l'exercice 2025 a été pris en charge par PAREF.

Contrat de travail – régime de retraite supplémentaire – indemnités liées à la cessation des fonctions – clause de non-concurrence

	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités liées à la cessation de fonctions	Clause de non-concurrence
Madame Anne Schwartz	Non	Oui	Non	Non

6.2.3 Tableaux récapitulatifs des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

En vue d'une lisibilité et d'une comparabilité des informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, l'ensemble des éléments de la rémunération des mandataires sociaux est présenté ci-après, sous forme de tableaux tels que recommandés notamment par le Code Middlednext.

Tableau de synthèse des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	31/12/2025		31/12/2024	
	Montant attribué au titre de l'exercice	Montant versé au cours de l'exercice	Montant attribué au titre de l'exercice	Montant versé au cours de l'exercice
En euros				
Antoine De Oliveira E Castro - Président Directeur Général du Conseil d'Administration				
Rémunération fixe	420 000	420 000	420 000	420 000
Rémunération variable annuelle	233 240	233 240	233 240	291 550
Rémunération d'administrateur			-	-
Avantages en nature	15 456	15 456	15 456	15 456
TOTAL	668 696	668 696	668 696	727 006
Anne Schwartz – Directrice Générale Déléguée				
Rémunération fixe	87 646	87 646	55 858	55 858
Rémunération variable annuelle	35 000	50 192	50 192	N.A
Rémunération d'administrateur			-	-
Avantages en nature	1 858	1 858	1 210	1 210
TOTAL	124 504	139 696	107 260	57 068

Tableau récapitulatif des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 aux dirigeants mandataire sociaux**M. Antoine De Oliveira E Castro, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général**

Éléments de la rémunération versée ou attribuée	Montant ou valorisation comptable		Présentation
	Montant attribué au titre de l'exercice 2025 soumis au vote	Montant versé au cours de l'exercice 2025	
Rémunération fixe annuelle	420 000	420 000	-
Rémunération variable annuelle	233 240	233 240	-
Rémunération variable différée	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-
Avantages de toute nature	15 456	15 456	-
Valorisation de la rémunération long terme		72 873	-
Indemnités de départ	-	-	-
Indemnité de non-concurrence	-	-	-
Indemnité de prévoyance et retraite supplémentaire	59 669	59 669	-

Mme Anne Schwartz, Directrice Générale Déléguée

Éléments de la rémunération versée ou attribuée	Montant ou valorisation comptable		Présentation
	Montant attribué au titre de l'exercice 2025 soumis au vote	Montant versé au cours de l'exercice 2025	
Rémunération fixe annuelle	87 647	87 647	-
Rémunération variable annuelle	35 000	50 192	-
Rémunération variable différée	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-
Avantages de toute nature	1 858	1 858	-
Valorisation de la rémunération long terme		30 937	-
Indemnités de départ	-	-	-
Indemnité de non-concurrence	-	-	-
Indemnité de prévoyance et retraite supplémentaire	19 782	19 782	-

Tableau récapitulatif des indemnités ou des avantages au profit des dirigeants mandataires sociaux

Contrat de travail	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON
Mandataires sociaux								
DE OLIVEIRA E CASTRO ANTOINE – Président Directeur Général depuis le 17 février 2022 et Directeur Général et membre du Conseil d'Administration depuis le 20 juillet 2017 Échéance du mandat : AG 2029		X	X			X		X
SCHWARTZ ANNE Directrice Générale Déléguée depuis le 26 octobre 2023		X	X			X		X

6.2.4 Ratio d'équité (article L. 22-10-9, 6° du Code de commerce)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-9,6° du Code de commerce, le présent rapport présente les informations relatives aux ratios entre le niveau de la rémunération de chacun de ses dirigeants et, d'une part, la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés du groupe, d'autre part, la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés du groupe.

M. Antoine De Oliveira E Castro, Président Directeur Général, perçoit une rémunération au titre de son mandat social jusqu'à la fin de l'exercice 2029.

L'échantillon de salariés retenu pour le calcul des ratios est composé des salariés du groupe de toute catégorie sous contrat à durée indéterminée et déterminée avec une présence d'une année pleine.

Les rémunérations prises en compte pour le calcul du ratio d'équité incluent les rémunérations fixes et variables versées au cours de l'exercice considéré, y compris les primes diverses et avantages en nature. Les montants de rémunérations du Directeur Général pris en compte pour le calcul d'équité sont les suivants :

- 653 240 euros pour l'exercice 2025, correspondant à la totalité des rémunérations versées incluant les rémunérations fixes et variables ;
- 711 550 euros pour l'exercice 2024, correspondant à la totalité des rémunérations versées incluant les rémunérations fixes et variables.

Mme Anne Schwartz, Directrice Générale Déléguée de PAREF et Directrice Générale de PAREF Gestion, perçoit une rémunération au titre de son mandat social de PAREF Gestion. Une convention de refacturation existe entre PAREF GESTION et PAREF SA au titre de laquelle PAREF prend en charge jusqu'à la moitié de ses rémunérations fixe et variable, dues au titre de son mandat social, à compter du 1^{er} janvier 2024. Pour l'exercice 2025, la rémunération de Mme Schwartz a été prise en charge par PAREF SA à hauteur de 35%.

Les montants de rémunérations de la Directrice Générale Déléguée pris en compte pour le calcul d'équité sont les suivants :

- 486 035 euros pour l'exercice 2024, correspondant à la totalité des rémunérations versées incluant les rémunérations fixes et variables ;
- 364 523 euros pour l'exercice 2024, correspondant à la totalité des rémunérations versées incluant les rémunérations fixes et variables.

L'évolution annuelle de la rémunération globale et de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société sont décrites au 5.4.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

M. Antoine De Oliveira E Castro (Directeur Général depuis le 20 juillet 2017 et Président Directeur Général depuis le 17 février 2022)

	Exercice fiscal				
	2025	2024	2023	2022	2021
Rémunération versée au cours des exercices					
Evolution (en %) de la rémunération du Président Directeur Général	(10) %	(7) %	14 %	6 %	(8) %
Informations sur le périmètre élargi					
Evolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	(0,1) %	(3) %	1 %	12 %	(12) %
Ratio – Rémunération moyenne	7,2	8,0	8,4	7,4	7,8
Evolution du ratio (en %) pa rapport à l'exercice précédent	(10) %	(4) %	13 %	(6) %	5 %
Ratio – Rémunération médiane	9,9	11,4	12,7	10,6	11,3
Evolution du ratio (en %) pa rapport à l'exercice précédent	(13) %	(11) %	20 %	(7) %	(6) %
Performance de la société					
Résultat net récurrent EPRA par action (en euros)	(0,6)	1,3	1,4	1,8	2,7
Evolution du ratio (en %) pa rapport à l'exercice précédent	n.a	(8) %	(20) %	(33) %	(49) %
ANR EPRA – Valeur nette de reconstitution (NRV) par action (en euros)	91,4	108,3	113,3	128,0	130,0
Evolution du ratio (en %) pa rapport à l'exercice précédent	(16) %	(4) %	(11) %	(2) %	4 %

Mme Anne Schwartz
(Directrice Générale Déléguée depuis le 26 octobre 2023)

Exercice fiscal

	2025	2024	2023	2022	2021
Rémunération versée au cours des exercices					
Evolution (en %) de la rémunération de la Directrice Générale Déléguée	33 %	n.a	n.a	n.a	n.a
Informations sur le périmètre élargi					
Evolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	- %	(3) %	1 %	12 %	(12) %
Ratio – Rémunération moyenne	5,4	4,2	n.a	n.a	n.a
Evolution du ratio (en %) <i>pa rapport à l'exercice précédent</i>	27 %	n.a	n.a	n.a	n.a
Ratio – Rémunération médiane	7,4	5,6	n.a	n.a	n.a
Evolution du ratio (en %) <i>pa rapport à l'exercice précédent</i>	30 %	n.a	n.a	n.a	n.a
Performance de la société					
Résultat net récurrent EPRA par action (en euros)	(0,6)	1,3	1,4	1,8	2,7
Evolution du ratio (en %) <i>pa rapport à l'exercice précédent</i>	n.a	(8) %	(20) %	(33) %	(49) %
ANR EPRA - Valeur nette de reconstitution (NRV) par action (en euros)	91,4	108,3	113,3	128	130
Evolution du ratio (en %) <i>pa rapport à l'exercice précédent</i>	(16) %	(4) %	(11) %	(2) %	4 %

6.2.5 Actions gratuites

Le Conseil d'Administration du 4 avril 2024 a validé un plan d'attribution d'actions gratuites. Ces attributions ont été réalisées dans le respect de la délégation autorisée par l'Assemblée Générale des actionnaires. Au titre de ce plan:

- Le Directeur Général s'est vu attribuer 1 802 actions au prix de 40,44€ par action, représentant une valorisation de 72 873€.

- La Directrice Générale Déléguée s'est vue attribuer 765 actions au prix de 40,44€ par action, représentant une valorisation de 30 937€.

Au cours de l'année 2025, les actions gratuites ont été acquises et le capital social de la Société a été augmenté en conséquence.

6.2.6 Application du code Middlenext

L'application par la Société des recommandations du Code Middlenext tel que révisé en 2021 est présentée dans le tableau ci-dessous :

Recommandation	Respect par PAREF
R1 : Déontologie des membres du Conseil d'Administration	OUI
R2 : Conflits d'intérêts	OUI
R3 : Composition du Conseil d'Administration – Présence de membres indépendants	OUI
R4 : Information des membres du Conseil d'Administration	OUI
R5 : Formation régulière des membres du conseil	NON ⁽¹⁾
R6 : Organisation des réunions du Conseil et des Comités	OUI
R7 : Mise en place de Comités	OUI
R8 : Création d'un Comité spécialisé "RSE" (nouvelle recommandation)	NON ⁽²⁾
R9 : Mise en place du règlement intérieur du Conseil	OUI
R10 : Choix de chaque administrateur	OUI
R11 : Durée des mandats des membres du Conseil	OUI
R12 : Rémunération des administrateurs	OUI
R13 : Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	OUI
R14 : Relation avec les actionnaires	OUI
R15 : Respect de l'équité homme femme à tous les niveaux de l'entreprise (nouvelle recommandation en cours de mise en place)	OUI
R16 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	OUI
R17 : Préparation de la succession des dirigeants	OUI
R18 : Cumul contrat de travail et mandat social	OUI
R19 : Indemnités de départ	OUI
R20 : Régimes de retraites supplémentaires	OUI
R21 : Stock-options et attributions d'actions gratuites	OUI
R22 : Revue des points de vigilance	OUI

(1) Le Conseil d'administration ne met pas en place de dispositif formalisé de formation régulière de ses membres, compte tenu de l'expérience significative et de la diversité des compétences déjà réunies au sein du Conseil. Les administrateurs disposent d'une connaissance approfondie des activités, des enjeux stratégiques et des risques de la Société, permettant d'assurer un exercice pleinement éclairé de leurs missions sans nécessiter un programme de formation récurrent. Toutefois, une formation sur la Cybersécurité et le RSE est en réflexion.

(2) Le comité ESG a été élargi à un comité RSE depuis Janvier 2026 pour l'exercice 2026.

6.3 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

En vertu de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, la Société n'a identifié aucun élément susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous.

Structure du capital de la Société

Au jour du dépôt du présent document d'enregistrement universel, la répartition du capital social telle que connue par la Société sur la base des déclarations de franchissement de seuils reçues, demeure celle indiquée ci-dessous :

- Fosun International Limited : 59,60 %
- Anjou Saint Honoré : 17,96 %
- Financière Chatel : 5,23 %
- Autodétention : 0,11%

Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce

Néant

Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce

En application de l'article L. 233-7 I du Code de commerce, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à posséder, directement ou indirectement, un nombre d'actions représentant plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, des trois dixièmes, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital ou des droits de vote, informe la Société dans un délai fixé par décret en Conseil d'État, à compter du franchissement du seuil de participation, du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède.

L'article 9 des statuts de la Société prévoit que toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 2 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui sont potentiellement attachés. Ces informations sont également transmises à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation devient inférieure aux seuils visés ci-dessus.

Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux

Néant

Mécanisme de contrôle prévu dans un système d'actionnariat du personnel

Néant

Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Néant

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration et à la modification des statuts de la Société

Aucune règle applicable à la nomination ou au remplacement des membres du Conseil d'Administration ou à la modification des statuts de la Société n'est susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

*Pouvoirs du Conseil d'Administration
(émission ou rachat d'actions)*

Le Conseil d'Administration a reçu une délégation de l'assemblée générale en date du 22 mai 2025 à l'effet d'opérer sur les actions de la société pour une durée de 18 mois, soit jusqu'au 21 novembre 2026 (treizième et quatorzième). Le Conseil d'Administration a reçu une délégation de l'assemblée générale en date du 22 mai 2025 à l'effet d'opérer sur les actions de la société pour une durée de 26 mois, soit jusqu'au 22 juillet 2027 (de la quinzième, seizième, dix-huitième, dix-neuvième, vingtième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions). Le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable de l'Assemblée Générale des actionnaires, faire usage des délégations accordées par l'Assemblée Générale du 22 mai 2025 pour émettre des titres de capital, à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

*Accords conclus par la société qui sont modifiés
ou prennent fin en cas de changement de
contrôle de la Société*

Toutes les conventions intra-groupe peuvent être résiliées sans préavis ni indemnité en cas de changement de contrôle de la Société ou de ses filiales au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

*Accords prévoyant des indemnités pour les
membres du Conseil d'Administration ou les
salariés*

Néant

6.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

PricewaterhouseCoopers Audit 63 rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine	Grant Thornton Membre français de Grant Thornton International 29 rue du Pont 92200 Neuilly-sur-Seine
---	--

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale de la société

PAREF SA
153 Boulevard Haussmann
75008 Paris

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

Convention autorisée lors d'un exercice précédent et conclue sur la période

Nous avons été avisés de la convention suivante, autorisée par votre conseil d'administration le 30 octobre 2024 et conclue au cours de l'exercice 2025.

Convention de détachement entre Paref Investment Management SAS (« PIM ») et Resolution Property IM LLP (UK) portant sur la mise à disposition d'employés de PIM dans le cadre de prestations de conseil en immobilier.

Les modalités principales de cette convention sont les suivantes :

- durée : du 1^{er} octobre 2024 au 31 décembre 2025 avec faculté de renouvellement tacite ;
- prestations : suivi et pilotage de projets immobiliers ;
- refacturation sur la base d'un taux journalier : 2022€ par jour, majoré d'une marge de 5%.

Par ailleurs, l'autorisation préalable du conseil d'administration ne mentionnait pas expressément la faculté de renouvellement automatique de ladite convention, ni l'exposé des motifs justifiant son intérêt pour la société prévus par l'article L. 225-38 du code de commerce.

Il nous a été indiqué qu'aucune facturation n'a été émise au cours de l'exercice 2025 au titre de cette convention.

En application de la loi, nous vous signalons que la convention autorisée par votre conseil d'administration concernait une convention conclue entre Paref Investment Management SAS, filiale à 100% de Paref SA, et Resolution Property IM LLP (UK) et non une convention conclue directement par Paref SA.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur Seine, le 6 mai 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit	Grant Thornton
	Membre français de Grant Thornton International
Antoine HARLE	Amandine HUOT-CHAILLEUX

7

Informations sur la société, l'actionnariat et le capital

The Medelan - MILAN

7.1	Capital social et actionnariat	169
7.2	Contrôle interne et gestion des risques	172
7.3	Informations sur la société	182
7.4	Informations juridiques	184

7.1 CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT

7.1.1 Information sur le capital

RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2025, le capital social de la Société s'élève à 37 923 725 €, il est divisé en 1 516 949 actions d'une valeur unitaire de 25 € et est réparti comme suit :

Répartition du capital social au 31 décembre 2025

Principaux actionnaires	Nombre de titres	% du capital	Nombre de droits de vote théoriques	% de droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote exerçables	% de droits de vote exerçables
Groupe Fosun	904 108	59,60 %	904 108	59,67 %	904 108	59,67 %
Anjou Saint-Honoré	272 457	17,96 %	272 457	17,98 %	272 457	17,98 %
Société Civile Financière Chatel	79 350	5,23 %	79 350	5,24 %	79 350	5,24 %
Degroof Petercam Asset Management	-	-	-	-	33 739	2,23 %
Autodétention	1 646	0,11 %	-	-	-	-
Flottant	259 388	17,10 %	259 388	17,12 %	225 649	14,89 %
Total	1 516 949	100,00%	1 515 303	100,00 %	1 515 303	100,00%

Répartition du capital social au 31 décembre 2024

Principaux actionnaires	Nombre de titres	% du capital	Nombre de droits de vote théoriques	% de droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote exerçables	% de droits de vote exerçables
Groupe Fosun	904 108	59,87 %	904 108	59,93 %	904 108	59,93 %
Anjou Saint-Honoré	272 457	18,04 %	272 457	18,06 %	272 457	18,06 %
Société Civile Financière Chatel	79 350	5,25 %	79 350	5,26 %	79 350	5,26 %
Degroof Petercam Asset Management	-	-	-	-	33 739	2,24 %
Autodétention	1 616	0,11 %	-	-	-	-
Flottant	252 664	16,73 %	252 664	16,75 %	218 925	14,51 %
Total	1 510 195	100,00%	1 508 579	100,00%	1 508 579	100,00%

Répartition du capital social au 31 décembre 2023

Principaux actionnaires	Nombre de titres	% du capital	Nombre de droits de vote théoriques	% de droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote exerçables	% de droits de vote exerçables
Groupe Fosun	904 108	59,87 %	904 108	59,93 %	904 108	59,93 %
Anjou Saint-Honoré	267 457	17,71 %	267 457	17,73 %	267 457	17,73 %
Société Civile Financière Chatel	79 350	5,25 %	79 350	5,26 %	79 350	5,26 %
Degroof Petercam Asset Management	-	-	-	-	33 739	2,24 %
Autodétention	1 511	0,10 %	-	-	-	-
Flottant	257 769	17,07 %	257 769	17,09 %	224 030	14,85 %
Total	1 510 195	100,00%	1 508 684	100,00%	1 508 684	100,00%

La Société n'a pas, à sa connaissance, de nantissement portant sur une part significative de son capital.

DROITS DE VOTE DOUBLE DES ACTIONNAIRES

Selon l'article 9 des statuts de PAREF, à chaque action de la Société est attaché un droit de vote. La suppression des droits de vote doubles et la modification corrélative des statuts ont été décidés par l'Assemblée Générale des actionnaires et par l'assemblée spéciale des actionnaires titulaires du droit de vote double, tenues le 17 mai 2017.

CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

La Société est contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 1° du Code de commerce, par le Groupe Fosun qui détient 59,60% du capital social et 59,67% des droits de vote théoriques au 31 décembre 2025.

Il s'agit d'un contrôle direct et exclusif. Pour prévenir un contrôle abusif sur la Société, celle-ci a mis en place une gouvernance prévoyant, notamment, la présence de quatre membres indépendants au sein du Conseil d'Administration ainsi que des comités spécialisés, dont le Comité d'Audit et des Risques, le Comité des Nominations et Rémunérations qui sont présidés par des membres indépendants du Conseil d'Administration.

Par ailleurs, la Société, après chaque assemblée, instaure un dialogue avec les membres du Conseil d'Administration pour discuter des résultats et notamment des résolutions qui ont obtenu un pourcentage significatif de votes négatifs.

ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

À la connaissance de PAREF, il n'existe, à la date du dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

7.1.2 Opérations sur le capital

OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES TITRES

Informations cumulées

Information au 31 décembre 2025

Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31/12/2025	1 516 949
Nombre de titres autodétenus au 01/01/2025	1 616
Nombre de titres achetés au cours de l'exercice 2025 au titre :	5 399
Du contrat de liquidité	5 245
Du programme de rachat d'actions	154
Nombre de titres vendus au cours de l'exercice 2025 au titre :	5 369
Du contrat de liquidité	5 369
Du programme de rachat d'actions	-
Nombre de titres autodétenus au 31 décembre 2025	1 646
En % du capital	0,11%
Cours moyen des achats du contrat de liquidité (€)	N/A
Cours moyen des ventes du contrat de liquidité (€)	N/A
Valeur du portefeuille (€) au 31 décembre 2025 : 32,30 €	53 165,80€

Bilan du précédent programme de rachat d'actions de la Société pour l'exercice 2025

Il est rappelé que dans sa treizième résolution, l'assemblée générale mixte du 22 mai 2025 a conféré au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, aux organes de direction, pour une période de 18 mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat d'actions de PAREF, à un prix maximum de 100 € par action et dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social. Le montant maximum de l'autorisation a été fixé à 14 000 000 €.

Contrat de liquidité

La Société a renouvelé le contrat de liquidité conclu avec Invest Securities depuis avril 2021 pour l'exercice 2025. Pour l'exercice 2025, 5 245 actions ont été achetées et 5 369 actions ont été vendues dans le cadre du contrat de liquidité.

Répartition des actions détenues au 31 décembre 2025

À la fin de l'exercice 2025, 1 646 actions sont détenues directement par la Société, représentant 0,11% du capital destiné à l'animation du marché secondaire et à la liquidité de l'action de la Société à travers le contrat de liquidité mentionné ci-dessus.

DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS ET DÉCLARATIONS D'INTENTION

Déclarations de franchissement de seuils

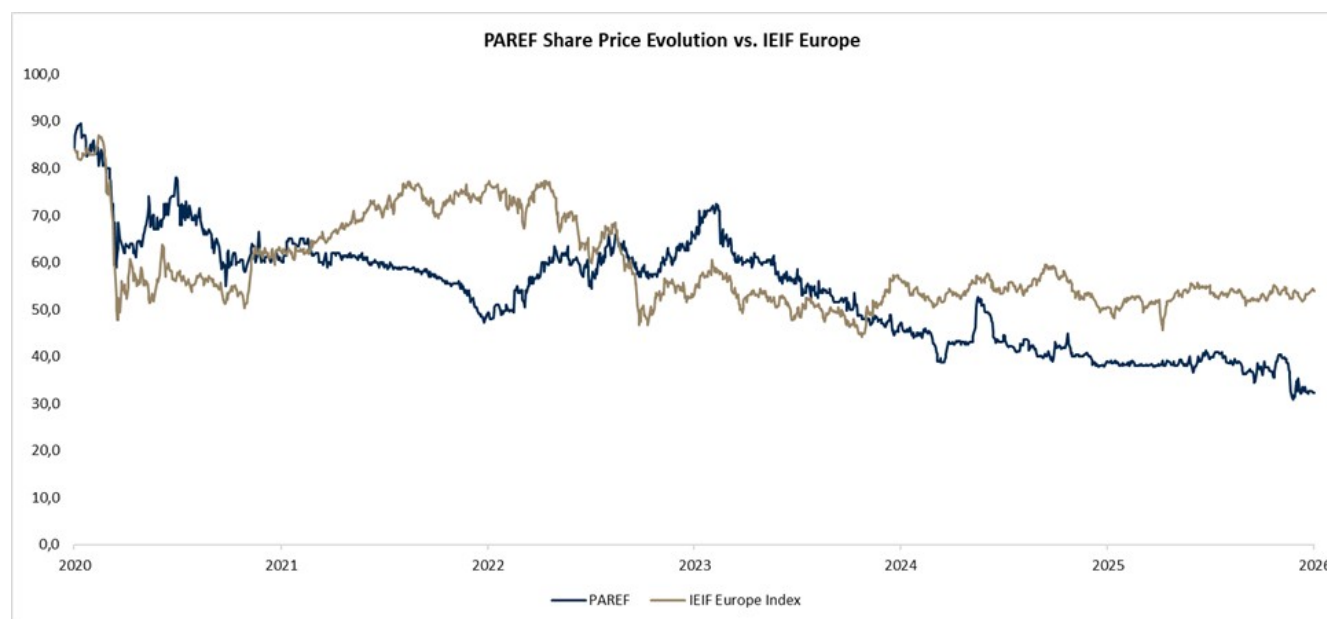
À la connaissance de la Société, aucun franchissement de seuils légaux et statutaires n'est intervenu au cours de l'exercice 2025.

DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES RELATIVES AUX AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET AUTRES AUTORISATIONS

L'Assemblée Générale peut déléguer au Conseil d'Administration les pouvoirs ou compétences nécessaires à la modification du capital social et du nombre d'actions de PAREF, notamment en cas d'augmentation ou de réduction du capital. Le tableau des délégations et autorisations financières et l'indication de leur utilisation figure à la section 8.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

7.1.3 Évolution de l'action PAREF

Évolution du cours de l'action PAREF sur les 5 dernières années et de l'indice Euronext IEIF REIT Europe²⁹:



²⁹ Source: les indices et les prix d'actions publiés par Euronext

7.2 CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

7.2.1 Principaux facteurs de risque et incertitudes auxquels est exposé le Groupe

Les investisseurs sont invités à lire attentivement les risques décrits dans la présente section ainsi que l'ensemble des autres informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel.

Le Groupe PAREF exerce ses activités dans un environnement fluctuant qui l'expose à des risques affectant notamment sa capacité à saisir les opportunités de développement et de croissance ainsi qu'à atteindre ses objectifs. La Société procède à une revue approfondie régulière des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

Les risques présentés ci-dessous sont regroupés au sein de trois catégories (risques opérationnels et stratégiques, risques réglementaires et risques financiers) et classés selon l'importance de l'exposition du Groupe PAREF. La probabilité d'occurrence et l'impact potentiel sont appréciés, pour chacun de ces risques, selon une échelle « Risque Faible/Modéré/Fort », en tenant compte du niveau de maîtrise du groupe. L'appréciation de l'importance du risque est donc initiée, à la date du présent document d'enregistrement universel, sur une base nette, après prise en compte des mesures de gestion.

La catégorie et l'exposition du groupe et les dispositifs de maîtrise mis en place sont précisés pour chacun des risques exposés ci-dessous, en présentant, lorsque cela est possible, une analyse chiffrée de leur impact potentiel.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-dessous.

Toutefois, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que d'autres risques, inconnus ou non identifiés, ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date d'établissement du présent document d'enregistrement universel, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister, notamment des risques liés à l'évolution du contexte géopolitique international. En effet, les tensions persistantes au Moyen-Orient sont susceptibles d'avoir des effets sur l'environnement macroéconomique, les marchés financiers et immobiliers. A ce jour, ces éléments n'ont pas d'incidence significative identifiée sur les activités du Groupe, mais font l'objet d'un suivi attentif.

Classement des principaux risques en fonction de la probabilité d'occurrence et de l'impact potentiel sur le groupe selon trois catégories

Classement du risque	Description du risque	Catégorie	Probabilité d'occurrence	Impact potentiel
1	Évolution économique du marché de l'immobilier en France et en Europe	Risque opérationnel et stratégique	Forte	Fort
2	Perte de valeur des actifs	Risque opérationnel et stratégique	Forte	Fort
3	Situation locative	Risque opérationnel et stratégique	Forte	Fort
4	Investissements et arbitrages	Risque opérationnel et stratégique	Forte	Moyen
5	Opérations de développement	Risque opérationnel et stratégique	Moyenne	Moyen
6	Non-reconduction ou résiliation des Mandats de PAREF Gestion	Risque opérationnel et stratégique	Faible	Moyen/Fort
7	Réglementation fiscale et régime SIIC	Risque réglementaire	Faible	Fort
8	Évolutions réglementaires spécifiques à l'activité du Groupe	Risque réglementaire	Moyenne	Moyen
9	Risque de taux	Risque financier	Moyenne	Fort
10	Respect des ratios bancaires	Risque financier	Fort	Fort

RISQUES OPÉRATIONNELS ET STRATÉGIQUES**Risques liés à l'évolution économique du marché de l'immobilier en France et en Europe**

Les actifs sous gestion du Groupe s'élèvent à 3,1 milliards d'euros au 31 décembre 2025, dont plus de 50% situés hors de France. Les actifs sous gestion sont stables par rapport au 31 décembre 2024.

Les évolutions de l'environnement économique quel qu'en soit leur raison, ont des répercussions plus ou moins fortes sur le marché de l'immobilier où opère le Groupe. Ce risque structurel est lié à l'évolution du marché immobilier dont les principales composantes sont : les fluctuations de l'offre et de la demande notamment sur les zones tendues, des taux bancaires, des indices sur lesquels sont réévalués les loyers, l'encadrement des loyers, l'impact d'un arrêt temporaire de l'activité économique. Ces éléments peuvent avoir un impact défavorable significatif sur les revenus, la politique d'investissement et d'arbitrage des sociétés du Groupe. Par ailleurs, la rareté des opportunités d'investissement dans les zones tendues et la concurrence accrue des investisseurs sur ces mêmes zones créent un risque supplémentaire.

Les évolutions de l'environnement économique peuvent favoriser ou limiter la demande de surfaces nouvelles de location en matière d'immobilier tertiaire, ce qui a une incidence directe sur le niveau des loyers et la valorisation des immeubles. Ces évolutions peuvent également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à honorer leurs loyers.

Gestion et suivi du risque

La Société a mis en place une veille afin de suivre les évolutions de l'environnement économique et en mesurer les retombées sur son activité notamment par la revue périodique des études économiques et immobilières, la participation à des conférences économiques, à des organisations professionnelles telles que la FEI, l'ASPIM (dont PAREF Gestion est administrateur depuis 2020), l'INREV et les contacts réguliers avec les acteurs du marché. Par ailleurs, le Groupe PAREF par la diversification de son portefeuille immobilier regroupant toutes les typologies d'actifs et activités opérationnelles est à même de mieux résister aux impacts économiques négatifs qui porteraient sur une seule typologie d'actif.

Risques liés aux investissements et arbitrages

L'investissement immobilier s'il est mal maîtrisé, peut engendrer des risques de pertes en capital (fluctuations à la baisse des valeurs) liés à des dépenses imprévues de travaux, des libérations anticipées de locataires, des impayés, ou des litiges.

La réalisation du risque lié à l'investissement immobilier peut notamment résulter d'un passif non identifié ou d'une erreur dans le choix d'investissement. C'est encore plus vrai pour les actifs de bureaux sur certains marchés où la concurrence à l'acquisition est très vive. De même, une cession d'immeuble mal préparée (data room) peut conduire à consentir une baisse substantielle du prix ou des garanties additionnelles demandées par l'acquéreur. Le départ d'un locataire au moment du ciblage de l'actif à la vente peut également être impactant.

L'investissement immobilier peut également être impacté par le risque d'illiquidité lié au marché et des conditions économiques défavorables. Le recours à l'endettement peut engendrer des risques de crédit avec la variation des taux et l'utilisation d'instruments financiers à terme à titre de couverture pouvant impacter à la baisse les performances d'un investissement immobilier.

L'investissement immobilier peut également être impacté par le risque de change lorsqu'il est réalisé dans une autre devise que celle ayant cours légal dans son pays.

Gestion et suivi du risque

Les processus d'investissement et d'arbitrage sont structurés en plusieurs étapes au sein de la Société avec un formalisme commun à tous les dossiers et le recours à des conseils spécialisés sur les sujets critiques réalisés lors des due-diligences. Pour la réalisation des due-diligences, les équipes d'investissement s'appuient principalement sur les compétences des notaires, avocats, auditeurs techniques et environnementaux, maîtres d'œuvre, évaluateurs immobiliers, brokers pour l'essentiel. Les équipes d'investissement visitent systématiquement les immeubles, préparent des projections financières et mettent en place des plans pluriannuels de travaux basés sur des hypothèses réalistes. Au terme de ce processus, les dossiers qui remplissent les critères d'investissement de la Société sont soumis à l'accord du Conseil d'Administration ou du Comité d'Investissement concernant PAREF et PAREF Gestion.

Risques liés à la situation locative

Au 31 décembre 2025, l'activité immobilière pour compte propre reste résiliente malgré le recul du marché immobilier :

- Les revenus locatifs nets de PAREF s'établissent à 6,3 M€ en retrait de 19 % par rapport à 2024;
- le taux d'occupation financier (TOF) du portefeuille s'affiche à 76,4%, en hausse de 20 points par rapport au 31 décembre 2024;
- la maturité moyenne pondérée des baux (WALB) s'établit à 4,23 ans à fin décembre 2025, contre 4,85 ans à fin 2024 ;

Les sociétés du Groupe sont exposées au risque de défaillance de leurs locataires. Un défaut de paiement des loyers est susceptible d'affecter le résultat de PAREF. En conséquence, PAREF s'efforce de sélectionner et de contracter avec des preneurs ayant des capacités financières solides et répondant aux critères fixés par les procédures de sélection des locataires. Toutefois, différents risques peuvent affecter ces locataires notamment les difficultés financières qui touchent le secteur d'activité auquel le locataire appartient (prêt à porter pour les commerces, informatique et automobile pour les bureaux, petits commerces en centre-ville, hôtellerie). Le risque d'insolvabilité des locataires diminue à mesure que leur nombre s'accroît. Le risque sur des immeubles mono locataire est donc à considérer. Sur 9 baux, il y a 2 mono locataires. Les lots « mono occupés » représentent un loyer total facial important sur l'ensemble du patrimoine loué, soit 54% du loyer global (hors participations dans des sociétés).

Gestion et suivi du risque

Les procédures de sélection des locataires incluent systématiquement une analyse de leur solidité financière (notamment par la vérification de la documentation juridique et comptable qui est demandée aux locataires, mais aussi par l'utilisation d'un outil de veille financière). La mise en place de garanties type cautionnements et garanties à première demande est privilégiée dès lors qu'elle est jugée nécessaire. En tout état de cause, et a minima un dépôt de garantie est demandé à la signature du bail. Une veille régulière sur les principaux locataires est présentée par les équipes d'Asset Management à la direction, les éventuels locataires à risque faisant l'objet d'une revue plus approfondie, des négociations avec ces derniers sont également envisagées et des mesures d'accompagnement peuvent être négociées pour anticiper ou limiter les situations d'impayés.

Risques liés à la perte de valeur des actifs

La valeur du patrimoine détenu par PAREF s'établit à 174 M€ au 31 décembre 2025 contre 186 M€ à fin 2024. Le patrimoine se compose de 161 M€¹ (-7% à périmètre constant) pour les 6 actifs immobiliers représentant une surface locative de 63 748 m² et 13 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le Groupe.

La valeur du patrimoine du Groupe est soumise à différents risques hors de son contrôle.

Le Groupe est exposé à l'évolution des marchés immobiliers et donc à des variations potentielles des prix du marché et par conséquent des taux de capitalisation retenus par les experts immobiliers. Ainsi, une remontée des taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur des actifs ce qui impacterait la politique d'arbitrage, les résultats, ou les ratios financiers du Groupe notamment sur les covenants bancaires. Au cours de l'exercice 2025, la remontée de taux de capitalisation a eu pour effet une baisse de valorisation des actifs immobiliers.

De manière plus générale, la dépréciation de la valeur d'un actif peut résulter de la valorisation retenue par les experts suite notamment à la modification des hypothèses retenues lors de l'acquisition et du développement d'un projet donné.

Gestion et suivi du risque

Pour se prémunir contre ces risques, PAREF a mis en place une stratégie qui combine différentes classes d'actifs, permettant d'assurer rendement à long terme et création de valeur. La diversification des activités en termes de produits combinée à des expositions géographiques variées et résilientes participent à la réduction des impacts du risque. PAREF se concentre sur un patrimoine adapté aux besoins des utilisateurs, réduisant ainsi la sensibilité de leur valeur aux cycles immobiliers. Pour mettre en œuvre cette stratégie, le Groupe s'appuie sur des équipes expérimentées qui interviennent à tous les stades de la chaîne de valeur immobilière pour en maîtriser l'ensemble des aspects. Les politiques volontaristes d'entretien des immeubles, de prise en compte des enjeux environnementaux et de rotation d'actifs permettent d'accroître le niveau général de qualité du portefeuille, tout en s'assurant de l'adéquation entre le patrimoine détenu et les besoins des utilisateurs.

La sécurisation des revenus locatifs par l'allongement de la maturité des baux, l'attention portée à la solvabilité des locataires et la recherche d'économie de charges sont des soutiens à la valeur des actifs du Groupe.

Risques liés aux opérations de développement

Les opérations de développement (opérations de construction neuve ou de rénovation/restructuration d'immeubles existants) que le Groupe peut réaliser ou faire réaliser, peuvent engendrer des recours contre les permis de construire pouvant retarder le démarrage des travaux, des surcoûts notamment liés à l'augmentation des coûts des matières premières et les problématiques d'approvisionnement depuis l'épidémie de Covid 19, des accidents de chantier, des retards dans la livraison des chantiers notamment liés à l'épidémie de Covid 19, des malfaçons, ou des erreurs de conception.

Le niveau de risque diffère selon que la Société intervient comme maître d'ouvrage en confiant un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué ou qu'elle confie la réalisation à un promoteur ou qu'elle acquiert un immeuble à construire auprès d'un tiers réalisateur suivant un cahier des charges convenu (VEFA). Dans le premier cas, la Société est pleinement exposée aux risques évoqués supra, tandis que dans les autres cas, elle transfère une partie importante des risques sur le promoteur ou le vendeur. PAREF n'a pas d'opération de développement en cours.

¹ Hors participations minoritaires dans SCPI/OPPCI.

Gestion et suivi du risque

Le dispositif de gestion des risques est mis en place pour encadrer la situation où la Société est maître d'ouvrage. Il s'applique plus partiellement dans les autres modalités de réalisation des opérations telles qu'exposées infra. Ces grands principes sont les suivants : l'étude, la conception et le chiffrage de tout projet de développement suivent un processus encadré qui aboutit à sa validation en Comité d'Investissements et/ou en Conseil d'Administration. Les équipes internes s'entourent de professionnels compétents pour l'assister dans la conception, l'obtention des autorisations d'urbanisme, la passation des marchés de construction et la réalisation des ouvrages (maître d'œuvre de conception et de réalisation, assistant à maîtrise d'ouvrage, bureaux de contrôle...). Les entreprises de construction sont sélectionnées sur la base d'un appel d'offres et d'une analyse comparative de leurs propositions et de leur solidité financière. Les contrats de construction peuvent prévoir des pénalités de retard permettant d'indemniser le maître d'ouvrage des conséquences d'éventuels retards, ainsi que des mécanismes de garanties de parfait achèvement qui permettent de limiter les risques liés à des malfaçons ou des travaux non réalisés.

Par ailleurs, les risques des opérations de développement sont couverts par des polices d'assurances construction de type « Tous Risques Chantiers » et « Dommage Ouvrages ».

Le budget de chaque opération de développement est mis à jour au moins trimestriellement dans le cadre de la procédure budgétaire du Groupe, et il est ensuite présenté en Conseil d'Administration ou en Comité d'Investissement.

Risques liés à la non-reconduction ou à la résiliation des mandats de PAREF Gestion

Le patrimoine géré pour compte de tiers s'établit à 2,9 milliards d'euros au 31 décembre 2025, stable par à l'exercice 2024.

La société PAREF Gestion, filiale de PAREF, société de gestion, agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs, gère notamment des SCPI, un OPPCI et deux fonds qualifiés "Autre Fonds d'Investissement Alternatif - Autre FIA" par la réglementation.

PAREF Gestion peut voir ses mandats en qualité de société de gestion non renouvelés par les investisseurs ou les associés ou être révoquée par l'assemblée générale des associés. Ainsi, la perte d'un mandat de gestion entraînerait une baisse des revenus de la société de gestion, qui à défaut d'ajustement de ses charges, pourrait entraîner une baisse de sa rentabilité.

Gestion et suivi du risque

PAREF Gestion réévalue la qualité de ses services de gestion de manière régulière afin d'offrir le meilleur service et la meilleure performance à ses clients. Par ailleurs, PAREF Gestion met en place une organisation opérationnelle et un suivi de la gestion spécifique à chacun des fonds notamment par le suivi des contraintes et des risques spécifiques de chaque fonds sous la responsabilité des gérants des fonds, de la direction de PAREF Gestion et de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne afin d'assurer un pilotage efficient des risques et se conformer aux exigences réglementaires en la matière.

RISQUES RÉGLEMENTAIRES

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal comptable des SIIC

PAREF est soumise au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (ci-après SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles et des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et de la distribution de dividendes de certaines filiales. Le bénéfice des exonérations d'imposition du régime SIIC est notamment subordonné au respect d'une obligation de distribution d'une part importante des bénéfices de PAREF et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation. L'obligation d'effectuer des distributions pourrait limiter les ressources disponibles pour financer de nouveaux investissements et obliger le Groupe à s'endetter davantage ou à faire appel au marché pour financer son développement. Dans le cadre du régime SIIC, PAREF n'est pas soumise à une règle d'exclusivité de l'objet. Elle peut se livrer à des activités accessoires à son objet principal (telles que, par exemple, des activités de crédit-bail immobilier, de marchand de biens, de commercialisation et de promotion immobilière), sous réserve que la valeur des actifs utilisés pour l'exercice desdites activités accessoires et qui y sont attachées ne dépasse pas 20% de la valeur brute des actifs de PAREF (50% s'agissant des encours de crédit-bail immobilier). À défaut, le bénéfice du régime SIIC pourrait être remis en cause. En tout état de cause, les bénéfices réalisés au titre des activités accessoires sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun. PAREF est exposée à des risques liés à l'évolution des règles fiscales applicables, de leurs interprétations et à l'instauration de nouveaux impôts ou taxes. Même si PAREF est parfois en mesure de répercuter sur des tiers une partie des charges correspondantes, de telles évolutions pourraient avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats du Groupe.

Gestion et suivi du risque

PAREF veille constamment au respect des différentes contraintes et obligations liées au régime SIIC, d'une part, en ayant recours aux conseils d'avocats, notamment spécialisés en fiscalité et, d'autre part, en surveillant la composition de son actionnariat.

Risques législatifs ou réglementaires spécifiques à l'activité du groupe

Dans le cadre de ses activités, le groupe PAREF est soumis à de nombreuses réglementations en France et dans les autres pays où PAREF opère, plus particulièrement en Allemagne, aux Pays-Bas, en Pologne, en Suisse et en Italie. Ces réglementations concernent les sociétés elles-mêmes ou leurs activités (loi Hoguet, réglementation liée aux directives ou règlements européens notamment Directive sur les Gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs, Directive de Lutte contre le Blanchiment d'argent et contre le Financement du terrorisme, Règlement sur la Résilience Opérationnelle Numérique, Règlement Général sur la Protection des Données à caractère personnel, Loi Pacte, Loi Elan, Loi Alur, fiscalité applicable dans les différents pays où le groupe opère, etc.). Ces réglementations sont par nature évolutives et difficiles à maîtriser.

L'évolution des réglementations en matière immobilière est de nature à avoir une incidence financière directe dans l'exploitation de notre patrimoine immobilier ou perturber notre développement. Il en est de même concernant l'évolution des règles en matière environnementale pouvant accélérer l'obsolescence de nos actifs.

A titre d'exemple, nous pouvons citer la loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat du 18 août 2022, telle que modifiée par la loi n° 2023-568 du 7 juillet 2023 qui a plafonné la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux (ILC) à 3,5 %. Ce plafonnement concerne exclusivement la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises (PME).

Par ailleurs, la détention et la gestion d'immeubles sont des activités soumises à des réglementations environnementales et sanitaires telles que la réglementation relative à l'amiante, le plomb, la présence de termites, la légionellose (dont le risque est accru dans les hôtels), la performance énergétique. Le renforcement des règles applicables ainsi que les risques sanitaires et environnementaux entraînent la nécessité d'engager des dépenses de mises aux normes, voire des travaux conséquents, pouvant aller jusqu'au redéveloppement. Si ces investissements ne sont pas anticipés et maîtrisés, ils peuvent entraîner une augmentation des charges et ainsi réduire le résultat ou la marge opérationnelle de PAREF. En outre, les impacts liés aux changements climatiques entraînent des adaptations et des travaux pouvant également avoir des coûts importants impactant les résultats et la situation financière de PAREF. La recherche indispensable de Labels en matière de construction génère également des coûts supplémentaires.

Gestion et suivi du risque

PAREF réalise une veille réglementaire périodique et participe à différentes commissions juridiques et financières des instances professionnelles qui lui permettent de suivre et d'anticiper ces sujets. La Direction juridique ainsi que la Direction Conformité, Contrôle Interne et Risques, internalisées, permettent d'assurer une veille légale et réglementaire rigoureuse en lien permanent avec les équipes opérationnelles. Les enjeux liés à l'évolution de la réglementation environnementale sont appréhendés et actualisés dans l'ensemble des procédures immobilières avec l'appui du Directeur ESG. Au-delà de ce suivi permanent, les équipes opérationnelles participent chaque année à des sessions de formation sur l'actualité réglementaire et sollicitent des avocats spécialisés sur les conséquences pour le Groupe des nouvelles réglementations.

Au cours de l'exercice 2025, une procédure administrative a donné lieu à la conclusion d'un accord transactionnel entre PAREF Gestion et l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), sans reconnaissance de faute, pour un montant de 225.000€, intégralement provisionné et payé sur l'exercice.

Dans ce cadre, PAREF Gestion a pleinement exécuté l'ensemble des engagements de remédiation pris auprès de l'autorité concernée. Ces actions ont conduit au renforcement des dispositifs de conformité et de contrôle interne (notamment au titre du dispositif en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme), ainsi qu'à l'amélioration des processus opérationnels concernés (notamment au titre du dispositif de sélection et d'évaluation des prestataires externes). Elles s'inscrivent également dans une évolution plus globale du dispositif, incluant notamment la réinternalisation de la fonction Conformité, Contrôle Interne et Risques, permettant un pilotage renforcé, une meilleure intégration avec les équipes opérationnelles et une supervision accrue des dispositifs de maîtrise des risques. Cet accord s'inscrit dans une démarche de sécurisation juridique et de clôture définitive du dossier. À la connaissance du Groupe, à la date du présent document, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire, administrative ou arbitrale susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois un effet significatif sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

RISQUES FINANCIERS*Risques de taux*

La Société est exposée au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur les emprunts contractés pour financer ses investissements immobiliers et dans une moindre mesure sur le placement de ses liquidités. Une fluctuation significative des taux d'intérêt pourrait affecter le montant des charges financières et la variation de valeur des instruments financiers de la Société.

Exposition nette au risque de taux :

31/12/2025 En milliers d'euros	Actifs financiers		Passifs financiers		Exposition nette avant couverture		Instruments de couverture de taux		Exposition nette après couverture	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an				19		19				
De 1 an à 2 ans				28 054		28 054		7 000		21 054
De 2 ans à 5 ans				50 764		50 764		50 000		764
Plus de 5 ans										
Total				78 836		78 836		57 000		21 818

Gestion et suivi du risque

La Société a adopté un cadre de gestion de la couverture du risque de taux qui a pour objectif de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur la situation patrimoniale du Groupe et maintenir au plus bas le coût global de la dette. La stratégie consiste à mettre en œuvre une couverture globale de l'exposition au risque de taux en recourant à des instruments financiers efficaces (principalement des swaps et des options).

En application de cette politique, l'exposition résiduelle du Groupe et la sensibilité de la dette à la variation de taux restent modérées. Néanmoins, le Groupe est exposé à une augmentation de ses frais financiers dans le cadre du refinancement de sa dette. Le Groupe a souscrit au premier semestre 2024 dans le cadre de son refinancement quatre swaps de taux pour un montant global de 52,5 M€ couvrant les deux tranches de la dette refinancés fin 2023. Un nouveau swap a été souscrit au second semestre 2024 pour 4,5 M€. L'efficacité de ces swaps permet d'adopter la comptabilité de couverture.

Risques liés au respect des ratios bancaires

Les financements contractés par le Groupe sont généralement, en fonction des termes des contrats de financement, assortis d'obligation de respect de covenant usuels tels que le ratio d'endettement net (LTV), la couverture d'intérêts (ICR) et la valeur de patrimoine minimum calculée sur les états financiers consolidés et/ou individuels qui en cas de non-respect et à l'issue d'une période de remédiation, pourraient constituer un cas d'exigibilité anticipée des financements concernés.

Gestion et suivi du risque

PAREF suit avec attention l'évolution de ses covenants financiers et mène une politique lui permettant de maintenir une marge de sécurité par rapport aux niveaux plafond ou plancher de chacun des ratios auxquels le Groupe est soumis. Les principaux ratios sont simulés dans le plan d'affaires du Groupe et calculés sur une base semestrielle. Des études d'impact sur les ratios sont réalisées lors de l'étude de nouveaux projets d'investissement. Au 31 décembre 2025, l'ensemble des covenants financiers consolidés et individuels est respecté.

Au cours de l'exercice 2025, le ratio ICR, ressortant en baisse (1,03x au 30 juin 2025), est inférieur au ratio requis contractuellement (1,75x), constituant une rupture de covenant.

Face à cette baisse transitoire du ratio ICR, le Groupe PAREF a signé un avenant au contrat de financement, accordant une 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, et une réinitialisation avec des nouveaux seuils à 1,20x au 30 juin 2026 et 1,50x à partir du 31 décembre 2026.

7.2.2 Assurances

Le Groupe PAREF dispose de polices d'assurances visant à garantir notamment les dommages pouvant affecter son patrimoine immobilier, tant en phase de développement qu'en phase d'exploitation, sa responsabilité civile dans le cadre de son activité de professionnel de l'immobilier, de propriétaire d'immeubles ou d'employeur, ainsi que certains risques financiers et autres risques annexes à ses activités.

En 2021, la mise en place de nouvelles polices d'assurance suivant une étude approfondie des besoins du groupe réalisée en 2020 a permis la mise en place d'une assurance cybercriminalité et fraude. L'ensemble des polices d'assurances sont souscrites auprès de compagnies d'assurance de premier rang (AXA, Zurich et Onda) et depuis 2020 par l'intermédiaire d'un courtier ayant une équipe dédiée au groupe, le cabinet HFR puis fin 2023, le cabinet Barents Risk Management.

Au cours de l'année 2025, aucun sinistre majeur n'a été déclaré au nom de la société PAREF.

7.2.3 Procédures et arbitrages

À l'exception de la procédure administrative mentionnée dans la section « Risque réglementaire », conclue par un accord transactionnel entre PAREF Gestion et l'AMF, le Groupe indique qu'à sa connaissance, à la date du présent document, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou arbitrale n'est en cours ou n'a eu, au cours des douze derniers mois, d'impact significatif sur sa situation financière ou sa rentabilité.

7.2.4 Précisions sur le contrôle interne

PÉRIMÈTRE ET RÉFÉRENTIEL

Le dispositif de contrôle interne du Groupe PAREF repose sur un ensemble de moyens, de procédures, de comportements et d'actions adaptés aux spécificités de ses différentes activités, notamment celles liées à son statut de foncière cotée. Il vise à assurer une maîtrise globale des risques auxquels le Groupe est exposé et à contribuer à la bonne conduite de ses opérations, à l'efficacité de ses processus ainsi qu'à l'utilisation efficiente de ses ressources.

Ce dispositif a notamment pour objectifs de garantir :

- la conformité aux lois et règlements applicables ;
- la mise en œuvre effective des orientations et instructions définies par la Direction Générale ;

- le bon fonctionnement des processus internes, en particulier ceux concourant à la protection des actifs ;
- la fiabilité, la qualité et la sincérité des informations financières.

Conformément aux principes généralement admis, le dispositif de contrôle interne fournit une assurance raisonnable, et non absolue, quant à la maîtrise des risques et à l'atteinte des objectifs du Groupe.

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des entités du groupe PAREF, selon une approche structurée à l'échelle du Groupe et déclinée en fonction des spécificités de chaque entité et de chaque activité. Il s'appuie sur un socle commun de principes, de référentiels et de contrôles, complété par des dispositifs adaptés aux contraintes réglementaires et opérationnelles propres à certaines activités.

Dans ce cadre, l'organisation du Groupe, fondée notamment sur des fonctions supports mutualisées intervenant au bénéfice de plusieurs entités, contribue à structurer et diffuser les pratiques de contrôle interne de manière cohérente et homogène.

DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de PAREF s'articule autour de plusieurs composantes complémentaires, mises en œuvre à l'échelle du Groupe et adaptées aux spécificités de ses différentes activités.

Organisation

L'organisation du Groupe constitue le socle du dispositif de contrôle interne. Elle définit les responsabilités, les délégations, les circuits de décision et les modalités de supervision permettant d'assurer la mise en œuvre effective des orientations fixées par la Direction Générale et le Conseil d'Administration.

Cette organisation repose sur une structuration claire des fonctions, une séparation adaptée des responsabilités ainsi que sur l'existence de fonctions de contrôle contribuant à la maîtrise des risques.

Gestion des risques, continuité d'activité et systèmes d'information

PAREF a mis en place un dispositif de gestion des risques visant à identifier, évaluer, surveiller et maîtriser les principaux risques auxquels le Groupe est exposé, notamment les risques opérationnels, informatiques et de continuité d'activité.

Dans ce cadre, le Groupe dispose d'un plan de continuité d'activité (PCA) couvrant l'ensemble de ses entités. Ce dispositif répond aux exigences réglementaires applicables à certaines activités et constitue également un levier essentiel de résilience face à des événements majeurs.

Le PCA vise notamment à :

- assurer la sécurité des collaborateurs ;
- garantir la continuité des activités critiques et le respect des engagements vis-à-vis des clients et partenaires ;
- organiser une reprise progressive des activités ;
- maintenir la capacité du Groupe à piloter ses risques.

La continuité d'activité couvre à la fois les activités opérationnelles et les systèmes d'information.

Le système d'information du Groupe repose sur des solutions interconnectées, hébergées sur des infrastructures sécurisées. Les droits d'accès sont gérés selon des principes de contrôle appropriés. Des dispositifs de sauvegarde régulière des données, d'hébergement sécurisé et de site de secours sont en place afin de garantir la disponibilité et l'intégrité des systèmes.

PAREF Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, s'inscrit dans ce dispositif en mettant en œuvre un cadre de contrôle interne et de conformité conforme aux exigences réglementaires applicables à ses activités. Compte tenu de la nature de ses activités et de son environnement réglementaire, ce cadre présente un niveau de formalisation et d'exigence élevé, qui participe à la structuration globale du dispositif de contrôle interne du Groupe PAREF.

Des tests réguliers, notamment de reprise d'activité et de sécurité informatique, sont réalisés afin de s'assurer de l'efficacité des dispositifs.

Le Groupe poursuit par ailleurs le renforcement de sa gestion des risques informatiques et cyber, notamment dans le cadre de la mise en conformité progressive avec le règlement européen DORA pour les entités concernées.

Procédures et formalisation des activités

Les principales activités du Groupe sont encadrées par des procédures formalisées, définissant les modalités d'exécution des opérations et intégrant les principes de contrôle interne.

Ces procédures sont diffusées auprès des collaborateurs concernés et font l'objet de mises à jour régulières afin de tenir compte de l'évolution des activités, des outils et du cadre réglementaire.

Activités de contrôle et d'audit

Les activités de contrôle interne ont pour objectif de s'assurer de la correcte application des procédures, de la fiabilité des opérations et de la maîtrise des risques identifiés. Elles sont définies en fonction de la nature et de l'importance des risques auxquels le Groupe est exposé.

Le dispositif repose sur la mise en œuvre de contrôles de premier niveau, réalisés par les équipes opérationnelles dans le cadre de leurs activités, et de contrôles de deuxième niveau, assurés par les fonctions de contrôle. Ces dispositifs sont complétés par des contrôles périodiques réalisés de manière indépendante.

Le contrôle périodique s'inscrit dans le cadre de plans pluriannuels, généralement établis sur une base triennale, visant à assurer une couverture progressive et exhaustive des principaux processus et risques du Groupe, notamment pour les activités réglementées.

Au cours de l'exercice 2025, des travaux de contrôle périodique ont été menés sur certaines entités et activités du Groupe, incluant notamment les activités de PAREF Gestion, société de gestion de portefeuille agréée. Ces travaux ont permis d'apprécier l'efficacité des dispositifs de contrôle interne et de conformité en place et, le cas échéant, de formuler des recommandations.

Pilotage et surveillance du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est suivi par les instances de gouvernance.

Les conclusions des travaux des auditeurs externes, notamment celles relatives à l'évaluation du contrôle interne, sont analysées et intégrées dans les plans d'actions.

Le Comité d'audit assure notamment une mission de suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

LES ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

Le Comité d'audit assure, sous la responsabilité du Conseil d'Administration, le suivi de l'efficacité des dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques. À ce titre, il porte une appréciation sur la qualité du dispositif, notamment sur la cohérence des systèmes d'identification, de mesure, de surveillance et de maîtrise des risques, et peut, le cas échéant, formuler des recommandations ou proposer des actions d'amélioration. L'avancement des travaux relatifs au contrôle interne fait l'objet d'une information régulière du Conseil d'Administration et du Comité d'audit.

La Direction Générale définit, met en œuvre et supervise le dispositif de contrôle interne, en veillant à son adéquation avec les activités et les enjeux du Groupe. Elle s'assure de son bon fonctionnement, est informée des éventuels dysfonctionnements ou insuffisances et veille à la mise en œuvre des actions correctrices nécessaires.

Le Comité Exécutif du Groupe regroupe autour du Directeur Général, le Directeur Général Délégué, les Directeurs Financier, Juridique, Investissements, Immobilier, Opérations, Ressources Humaines et le Directeur Général Délégué de PAREF Gestion.

Les collaborateurs, dans le cadre de leurs fonctions, participent au dispositif de contrôle interne en appliquant les procédures en vigueur et en réalisant les contrôles de premier et de deuxième niveau qui leur incombent. Ils contribuent également à l'identification et à la remontée des risques et des dysfonctionnements auprès de leur hiérarchie.

Les Commissaires aux comptes interviennent dans le cadre de leurs missions légales et échangent régulièrement avec les équipes concernées, notamment la Direction Financière, afin d'apprécier l'environnement de contrôle interne et de conduire leurs travaux d'audit.

Enfin, le Groupe peut recourir à des cabinets spécialisés pour la réalisation de missions spécifiques de conseil, d'assistance ou d'audit, contribuant ainsi au renforcement de son dispositif de contrôle interne et de gestion des risques.

CONTRÔLE INTERNE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Le contrôle interne de l'information comptable et financière est un élément majeur du dispositif. Il vise à s'assurer que les opérations sont comptabilisées de manière à produire une information financière conforme aux principes comptables généralement admis, donnant une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de PAREF (articles L. 123-14 et L. 233-21 du Code de commerce). PAREF applique les règles et principes du Plan Comptable Général pour ses comptes individuels et le référentiel de normes IFRS (International Financial Reporting Standards et interprétations IFRIC) tel qu'approuvé par l'Union Européenne, pour ses comptes consolidés. La comptabilité des sociétés du Groupe est généralement tenue par les équipes d'une filiale détenue à 100% par PAREF, la société PAREF Investment Management. Lorsque le Groupe ne tient pas la comptabilité, les équipes comptables et de contrôle financier interne effectuent une revue trimestrielle des comptes. L'élaboration et le traitement de l'information comptable et financière de PAREF s'appuient sur les procédures de gestion du Groupe, ainsi que sur le système d'information unifié de gestion locative et de comptabilité générale. Des comptes individuels et consolidés sont préparés à la fin de chaque trimestre civil. Le planning d'arrêt des comptes est diffusé à l'ensemble des acteurs concernés et précise la nature des informations à transmettre et les dates à respecter.

Les événements marquants de la période font l'objet d'une attention particulière et leurs incidences comptables sont documentées au moyen de fiches standardisées de transmission. Les traitements comptables les plus significatifs font l'objet de notes argumentées qui sont préparées par le responsable comptable, le responsable de la consolidation ou le Directeur Financier. Les travaux de comptabilité sont réalisés par une équipe expérimentée, supervisée par le responsable comptable et le responsable consolidation. Ils assurent un contrôle de premier niveau sur le respect des obligations légales et la sincérité des informations financières et comptables. Un contrôle de second niveau est mené par le Directeur Financier. Enfin le suivi budgétaire et les analyses comparatives développées par le contrôle de gestion assurent un contrôle complémentaire.

La Direction Générale définit avec le Directeur Financier la stratégie de communication financière et s'appuie sur la Direction Financière qui est en charge de concevoir et diffuser l'ensemble de la communication financière du Groupe.

Les communiqués de presse relatifs à la publication des résultats semestriels et annuels sont soumis à la validation du Comité d'audit et du Conseil d'Administration. Les communiqués de presse relatifs à la publication de l'information financière trimestrielle sont soumis directement à la validation du Conseil d'Administration.

LES ORIENTATIONS POUR 2026 EN MATIÈRE DE CONTRÔLE INTERNE ET DE CONFORMITÉ

Au titre de l'exercice 2026, PAREF entend poursuivre le renforcement et la structuration de son dispositif de contrôle interne et de conformité, dans une logique de consolidation à l'échelle du Groupe et d'adaptation continue à ses activités et à son environnement réglementaire.

Les principales orientations portent notamment sur :

- Le renforcement du cadre de contrôle interne et de conformité à l'échelle du Groupe, à travers la poursuite de l'harmonisation des référentiels, des procédures et des dispositifs de contrôle, en cohérence avec les spécificités des différentes activités ;
- La poursuite de la revue et de la mise à jour du corpus de procédures, politiques, cartographies..., afin d'en garantir la cohérence, l'exhaustivité et l'adéquation aux évolutions organisationnelles, opérationnelles et réglementaires ;
- Le renforcement des dispositifs de prévention et de détection des risques de fraude, notamment au travers de l'amélioration des contrôles et de la sensibilisation des collaborateurs ;
- La poursuite de la digitalisation des parcours et des outils à destination des associés et des partenaires, incluant l'évolution des extranets et des processus de souscription dématérialisés ;
- L'intégration progressive des technologies d'intelligence artificielle, dans une logique d'amélioration de l'efficacité opérationnelle et de la qualité des processus, dans le respect du cadre réglementaire applicable ;
- La poursuite et la finalisation des travaux liés au règlement européen DORA.

7.3 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ

ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DES PRINCIPALES FILIALES

PAREF Gestion

Cette filiale, détenue à 100% par PAREF, réalise une activité de gestion régulée pour compte de tiers (agrément AMF n° GP 08000011 depuis le 19/02/2008 et AIFM depuis le 22/07/2014). Elle gère 5 SCPI, 1 OPPCI et un fonds d'investissement immobilier type "autres FIA". Le résultat de cette société provient majoritairement des commissions de souscription et de gestion, pour un chiffre d'affaires de 16,2 M€ en 2025. La valeur de son fonds de commerce s'élève à 26,3 M€ selon l'expertise au 31 décembre 2025.

PAREF Gestion a une activité en Italie via l'implantation d'une succursale pour notamment gérer le Fondo Broggi, FIA dédié à un investisseur institutionnel.

PAREF Investment Management

Cette filiale, détenue à 100% par PAREF est une société d'exploitation et réalise à ce jour une activité de services d'asset management, de project management, de comptabilité, de ressources humaines, de services juridique, de services informatiques, de marketing et de communication pour PAREF et PAREF Gestion mais aussi pour compte de tiers institutionnels.

PAREF Investment Management a trois filiales à l'étranger (en Italie, en Suisse et en Allemagne depuis septembre 2021), et une filiale en France, SOLIA PAREF, dédiée à l'activité de property management suite à un apport d'activité en 2024.

PAREF Investment Management est détentrice des cartes professionnelles transactions sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière n°CPI 75012020000045471 délivrée par la CCI de Paris le 16 septembre 2020 et valable jusqu'au 15 septembre 2026.

Le résultat de cette société provient majoritairement des honoraires de prestation de services de gestion fournie à PAREF et ses filiales et aux SCPI gérées par PAREF Gestion.

SARL Dax Adour

Cette filiale, détenue à 100% par PAREF, détient les 2 actifs situés à Dax et aux alentours loués à un opérateur de l'industrie du thermalisme. Le loyer brut en 2025 s'établit à 1 866 K€.

SAS Polybail

Cette filiale, détenue à 100% par PAREF, détient l'actif situé 30 rue Victor Hugo à Levallois-Perret. L'actif est loué à 100% à une multinationale européenne de premier plan qui y a installé son siège social français. Le loyer brut en 2025 s'établit à 2 233 K€.

SCI PAREF Tour Franklin

Cette filiale, détenue à 99% par PAREF, détient 6 étages de la Tour Franklin, ensemble immobilier situé 100-101 terrasse Boieldieu à Puteaux, acquis le 30 septembre 2019. Le Loyer brut en 2025 s'établit à 3 080 K€.

RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES DE PAREF

	2021	2022	2023	2024	2025
I Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	37 755	37 755	37 755	37 755	37 924
Nombre d'actions émises	1 510 195	1 510 195	1 510 195	1 510 195	1 516 949
Nombre d'obligations conv.					
II Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires HT	3 939	3 460	3 489	2 373	1 719,56
Résultat avant impôt, partic., amort. et prov.	7 917	11 449	4 687	(4 843)	(142)
Impôt sur les bénéfices	165	(1)	8	-	-
Amortissements et provisions	(86)	4 255	10 568	3 002	6 464
Résultat après impôt, partic., amort. et prov.	7 838	7 195	(5 889)	(7 844)	(6 606)
Montant des bénéfices distribués	3 468	7 089	4 527	2 263	2 273
III Résultat des opérations réduit à une action (€ par action)					
Résultat après impôt, partic., avant amort. et prov.	5,2	7,6	3,1	(3,2)	(0,1)
Résultat après impôt, partic., amort. et prov.	5,2	4,8	(3,9)	(5,2)	(4,4)
Dividende versé à chaque action	2,3	4,7	3	1,5	1,5
IV Personnel					
Nombre de salariés	1	1	1	1	1
Masse salariale	658	769	714	806	838
Sommes versées au titre des avantages sociaux	12	182	331	281	337

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DE PAREF (ART. D. 441-6 DU CODE DE COMMERCE)

Conformément à l'article D 441-6 du Code de Commerce modifié par Décret n°2021-211 du 24 février 2021 et par application de l'article L 441-6-1 du Code de Commerce, nous vous précisons ci-après le nombre et le montant total des factures émises, ainsi que le nombre et le montant total des factures reçues, non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu, soit au 31 décembre 2025 :

Article D.441-6 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	-					65
Montant total des factures concernées (TTC)	-	3 784 655	5 297	192 278	64 852	4 047 082
% du montant total des achats TTC de l'exercice	-	80,3 %	0,1 %	4,1 %	1,4 %	85,9 %
% du montant total du CA TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement						
Nombre de factures exclues						0
Montant total des factures exclues (TTC)						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (délais contractuels ou délais légaux)						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement légaux						

Article D.441-6 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	-					36
Montant total des factures concernées (TTC)	-	3 280 555	-	87 974	656 192	4 024 721
% du montant total des achats TTC de l'exercice						
% du montant total du CA TTC de l'exercice	-	159,0 %	-	4,3 %	31,8 %	195,0 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement						
Nombre de factures exclues						0
Montant total des factures exclues (TTC)						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (délais contractuels ou délais légaux)						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement légaux						

7.4 INFORMATIONS JURIDIQUES

7.4.1 Renseignements de caractère général

La Société est une société anonyme à Conseil d'Administration régie par les dispositions du Code de commerce. Elle a pour dénomination sociale « Paris Realty Fund » et pour sigle PAREF.

Son siège social est situé au 153 boulevard Haussmann - 75008 Paris. Le numéro de téléphone du siège est le 01.40.29.86.86.

Site web: www.paref.com

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 412 793 002. PAREF a été constituée pour une durée de 99 ans à compter du 7 juillet 1997, date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation décidée par l'Assemblée Générale des actionnaires.

Son code LEI est le suivant : 9695005BDIQVS2PM7G48.

Avertissement: les informations figurant sur le site web ne font pas partie du prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le prospectus.

Aux points 3.5.3 et 9.3 du présent document, se trouve une présentation générale du Groupe et sont listés les documents accessibles au public.

7.4.2 Actes constitutifs et statuts

OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)

PAREF a pour objet, à titre principal, d'exercer les activités suivantes, en France et à l'étranger, directement ou par voie de prises de participations ou d'intérêts dans toute société existante ou en création, la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif résultant de l'acquisition, la gestion, la location, la prise à bail, la vente et l'échange de tous terrains, immeubles

locatifs, biens et droits immobiliers, l'aménagement de tous terrains, la construction de tous immeubles et l'équipement de tous ensembles immobiliers.

À titre accessoire, PAREF a pour objet la gestion et la transaction immobilière.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION (ARTICLES 10 À 16 DES STATUTS)

Conseil d'Administration (articles 14 à 16 des statuts) :

Composition (article 14 des statuts)

1. Le Conseil d'Administration est composé d'un minimum de 3 membres et d'un maximum de 18 membres, sous réserve des exceptions prévues par la loi. En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

2. La durée de leurs fonctions est de 6 ans au plus. Les fonctions d'un administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire pourra, pour les seuls besoins de la mise en place du renouvellement du Conseil d'Administration par roulement périodique de façon à ce que ce renouvellement porte à chaque fois sur une partie de ses membres, nommer un ou plusieurs membres du Conseil d'Administration pour une durée inférieure à 6 ans. Les administrateurs sont toujours rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire. Aucune personne physique ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être nommée membre du Conseil d'Administration si sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers le nombre des membres du Conseil d'Administration ayant dépassé cet âge.

3. Lorsqu'à la clôture d'un exercice, la part du capital détenue – dans le cadre prévu par les dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce – par le personnel de PAREF et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 dudit Code, représente plus de 3%, un administrateur représentant les salariés actionnaires est nommé par l'assemblée générale ordinaire selon les modalités fixées par la législation et la réglementation en vigueur ainsi que par les statuts.
4. Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Celles-ci doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à PAREF, sans délai, par lettre recommandée ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission, ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.
5. Si un ou plusieurs sièges d'administrateurs deviennent vacants entre deux assemblées générales, par suite de décès ou de démission, le Conseil d'Administration peut procéder à une ou plusieurs cooptations à titre provisoire. Les cooptations d'administrateurs faites par le Conseil d'Administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables. Si le nombre d'administrateurs devient inférieur à trois, les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à l'effet de compléter l'effectif du Conseil d'Administration. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.
3. En cas d'empêchement du Président, le vice-président remplit les mêmes fonctions et jouit des mêmes prérogatives que celles du Président. Sous réserve du respect des dispositions légales et statutaires, le vice-président peut toujours être réélu.
4. Le Président et le vice-président peuvent être révoqués à tout moment de leurs fonctions. Ils sont rééligibles.
5. Le Conseil d'Administration nomme également un secrétaire même en dehors de ses membres qui, avec le président et le vice-président, forme le bureau.

Délibérations du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)

1. Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de PAREF l'exige. Sauf en cas d'urgence, les convocations doivent être faites par tous moyens écrits, y compris par fax ou par mail, au moins dix (10) jours avant la date de la réunion et être accompagnées de l'ordre du jour de la réunion. Au moins cinq (5) jours avant la date de réunion prévue dans la convocation, un tiers au moins des membres du Conseil d'Administration aura la possibilité de proposer par écrit l'insertion de points additionnels à l'ordre du jour. Le directeur général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé. Le Président du Conseil d'Administration est alors tenu de convoquer ledit Conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze (15) jours, lorsque le directeur général ou le tiers au moins des membres du Conseil d'Administration lui présente une demande motivée en ce sens. Si la demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation, en indiquant l'ordre du jour de la séance.
2. Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur disposant d'une voix et ne pouvant représenter plus d'un de ses collègues. Conformément à la réglementation applicable, un règlement intérieur du Conseil d'Administration a été établi pour déterminer les participations et le vote aux séances du Conseil d'Administration réuni par visioconférence ou par tous autres moyens de télécommunications. Comme le règlement intérieur du Conseil d'Administration le prévoit au jour de la publication du présent Document d'Enregistrement Universel, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à des réunions du Conseil d'Administration par des moyens de visioconférence ou par tous autres moyens de télécommunications selon les modalités prévues par ledit règlement. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.
3. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres participant à la séance du Conseil d'Administration, tant en leur nom propre qu'au titre d'un mandat de représentation.
4. Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur.
1. Le Conseil d'Administration élit, parmi ses membres, personne physique, un président et, le cas échéant, un vice-président dont la durée des fonctions ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateur.
2. Le Président et le vice-président du Conseil d'Administration sont soumis à la même limite d'âge que les membres du Conseil d'Administration. Le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Il est chargé de convoquer le Conseil d'Administration et il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de PAREF et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission. Sous réserve du respect des dispositions légales et statutaires, le Président peut toujours être réélu.

Président et Vice-Président du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)

5. Le Conseil d'Administration peut, au choix de son président, délibérer par voie de consultation écrite sur les décisions prévues par la loi et les règlements. En cas de consultation écrite, le président adresse à chacun des administrateurs, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par courrier électronique avec accusé de réception, le texte des décisions proposées ainsi que tous documents utiles à leur information. A compter de la date d'envoi du texte des projets de décisions, les administrateurs disposent d'un délai de cinq (5) jours calendaires (clos à 23h59, heure de Paris, le dernier jour de ce délai) pour émettre leur vote par écrit. La réponse doit être adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par courrier électronique avec accusé de réception à l'attention du président du Conseil d'Administration, au siège social de PAREF, le cas échéant. Le Conseil d'Administration ne délibère valablement sur consultation écrite que si la moitié au moins de ses membres a répondu dans le délai indiqué ci-dessus. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres ayant répondu, chaque membre disposant d'une voix. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 16 des statuts)

1. Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de PAREF et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de PAREF et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le président tous les documents qu'il estime utiles.
2. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration fixe les décisions soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration.
3. Le Conseil d'Administration peut nommer, en son sein, un ou plusieurs comités spécialisés dont il fixe la composition et les attributions et qui exercent leur activité sous sa responsabilité.

Les règles de fonctionnement desdits comités sont déterminées dans le règlement intérieur du Conseil d'Administration et, le cas échéant, précisées dans les règlements intérieurs établis par chacun des comités et approuvés par le Conseil d'Administration.

Cf. également le Chapitre 6 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Direction Générale (articles 10 à 13 des statuts)

1. La Direction Générale de PAREF est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général. Le Conseil d'Administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale précitées à la majorité visée à l'article 15 des statuts. Ce mode d'exercice demeure en application jusqu'à décision contraire prise aux mêmes conditions.

2. Lorsque la Direction Générale de PAREF est assumée par le Président, les dispositions légales, réglementaires ou statutaires relatives au Directeur Général lui sont applicables et il prend le titre de Président Directeur Général. Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation de la Présidence du Conseil d'Administration et de la Direction Générale de PAREF, le conseil procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat et l'étendue de ses pouvoirs dans le respect de la loi et des statuts. Les décisions du Conseil d'Administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers. Pour l'exercice de ses fonctions, le Directeur Général doit être âgé de moins de 72 ans. Lorsqu'il atteint cette limite d'âge en cours de fonctions, lesdites fonctions cessent de plein droit à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle suivant la survenance de cet événement. Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.
3. Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de PAREF. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve (i) des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration et (ii) des pouvoirs réservés et des approbations préalables confiées au Conseil d'Administration conformément aux dispositions du règlement intérieur du Conseil d'Administration. Il représente PAREF dans ses rapports avec les tiers. Le Directeur Général peut demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.
4. Sur la proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une à deux personnes physiques au maximum chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué dont il détermine l'étendue et la durée des pouvoirs, étant entendu qu'à l'égard des tiers les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le ou les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, le ou les Directeurs Généraux Délégués conservent leurs fonctions et leurs pouvoirs jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général, sauf décision contraire du Conseil d'Administration.

DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS (ARTICLES 7 À 9 DES STATUTS)

Forme des actions (article 7 des statuts)

Les actions de PAREF sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sauf dispositions législatives ou réglementaires pouvant imposer, dans certains cas, la forme nominative.

Les actions de PAREF donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

Cession et transmission des actions (article 7.II des statuts)

Les actions sont librement négociables sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Elles se transmettent par virement de compte à compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

Indivisibilité des actions (article 8 des statuts)

Les actions sont indivisibles à l'égard de PAREF.

Droits et obligations attachés aux actions (article 9 des statuts)

1. Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. En outre, elle donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales dans les conditions légales et statutaires

2. Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports. Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire. La propriété d'une action comporte de pleins droits adhésion aux statuts et aux décisions des assemblées générales.

3. Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires d'actions isolées, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et, le cas échéant, de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires.

4. Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder directement ou indirectement un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 33^{1/3} %, 50 %, 66^{2/3} %, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de PAREF (ou tout autre seuil qui viendrait à être visé par lesdites dispositions) devra en informer PAREF et l'Autorité des marchés financiers en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, dans un délai de quatre jours de bourse à compter du franchissement de seuil.

MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Ni les statuts, ni aucun règlement ne prévoient de conditions de modifications du capital social plus strictes que celles prévues par la loi.

MODIFICATION DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS

La modification des droits des actionnaires est de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire dans les conditions fixées par la loi.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (ARTICLES 19 ET 20 DES STATUTS)

Convocations aux assemblées (article 19 des statuts)

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les délais et les conditions prévus par la loi.

Le droit des actionnaires de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par PAREF ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, aux lieux indiqués par l'avis de convocation, des actions au porteur ou d'un certificat de l'intermédiaire teneur de compte, constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'Assemblée. La révocation expresse de l'inscription ou de l'indisponibilité ne pourra intervenir que conformément aux dispositions impératives en vigueur.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par un autre actionnaire dans toutes les assemblées. Il peut en outre se faire représenter par toute autre personne physique ou morale de son choix.

Les actionnaires peuvent se faire représenter à l'Assemblée et également voter par correspondance, dans les conditions prévues par les dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

Les actionnaires peuvent adresser, dans les conditions fixées par les dispositions légales ou réglementaires, leur formule de procuration et de vote par correspondance concernant toute assemblée, soit sous forme papier, soit, sur décision du Conseil d'administration, par des moyens de télétransmission (notamment une plateforme électronique) dans les conditions prévues par les dispositions légales ou réglementaires et selon les modalités qui sont précisées dans l'avis de réunion et de convocation à l'assemblée.

La formule de procuration ou de vote par correspondance peut revêtir, le cas échéant, la signature électronique de l'actionnaire consistant en un procédé fiable d'identification de l'actionnaire permettant l'authentification de son vote, en particulier au sens de l'article 1316-4 du Code civil. La présence de l'actionnaire à l'assemblée annule tout vote par correspondance ou tout vote par procuration. De même, en cas de conflit entre le vote par procuration et le vote par correspondance, le vote par procuration prime le vote par correspondance quelle que soit la date respective de leur émission.

Le Conseil d'administration peut également décider que les actionnaires peuvent participer et/ou voter à toute assemblée générale par visioconférence et/ou télétransmission (notamment via une plateforme électronique) dans les conditions fixées par les dispositions légales et la réglementation en vigueur. Ces moyens sont alors précisés dans l'avis de réunion et l'avis de convocation à l'assemblée. Dans ce cas sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télétransmission dans les conditions prévues par les dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

Les Assemblées sont présidées par le président du Conseil d'administration ou, en son absence, par le vice-président du Conseil d'administration ou par toute autre personne qu'elles élisent.

Les deux actionnaires présents et acceptants, représentant tant par eux mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix, remplissent les fonctions de Scrutateurs.

Le Bureau ainsi constitué désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée.

Feuille de présence – Voix – Procès-verbaux (article 20 des statuts)

À chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi et certifiée exacte par le Bureau de l'assemblée.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires statuant aux conditions de quorum et de majorité prescrites par la loi exercent les pouvoirs qui leur sont attribués conformément à celle-ci.

DÉCLARATION DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS (ARTICLE 9 DES STATUTS)

Outre l'obligation légale d'informer PAREF des franchissements de seuils prévus par la loi, toute personne physique ou morale qui, agissant seule ou de concert, vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 2% du capital social et/ ou des droits de vote, puis au-delà, toute tranche supplémentaire de 1% du capital social et/ou des droits de vote de PAREF, doit informer PAREF, par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 5 jours de bourse à compter du franchissement de seuil en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui sont potentiellement attachés. Ces informations sont également transmises à PAREF dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation devient inférieure aux seuils visés ci-dessus.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée à la demande (consignée au procès-verbal de l'assemblée générale) d'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction au moins égale à 5% du capital ou des droits de vote de PAREF, par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

DISPOSITIONS AYANT POUR EFFET DE RETARDER, DE DIFFÉRER OU D'EMPÊCHER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Il n'existe aucune disposition des statuts, charte ou règlement intérieur du Conseil d'Administration de PAREF qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle.

CONTRATS IMPORTANTS ET OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS**CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Les informations relatives aux conventions réglementées figurent dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées du présent Document d'Enregistrement Universel.

CONTRATS IMPORTANTS

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes des comptes consolidés de PAREF au 31 décembre 2025 figurant au Chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Il n'existe pas de contrat important autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires et avec des apparentés auquel la Société ou tout membre de son Groupe serait partie et qui contiendrait des dispositions conférant à un membre quelconque du Groupe une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe.

7.4.3 Dépendance – Le régime d'exonération d'IS des SIIC (régime SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts)

La situation de PAREF est influencée par le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») défini au II de l'article 208 C du Code général des impôts (« CGI ») pour lequel elle a opté en 2005, en vue d'être exonérée, sous certaines conditions, de l'impôt sur les sociétés (« IS »). Ce régime est brièvement décrit ci-après.

CHAMP D'APPLICATION

Pour pouvoir bénéficier du régime SIIC, en qualité de société cotée, PAREF doit remplir les conditions suivantes :

- être constituée sous la forme d'une société par actions;

- être cotée sur un marché réglementé respectant les prescriptions de la directive 2004/39/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004, modifiant les directives 85/611/CEE et 93/6/CEE du Conseil et la directive 2000/12/CE du Parlement européen et du Conseil et abrogeant la directive 93/22/CEE du Conseil ;
- avoir un capital minimum de 15 M€ ;

- avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales soumises au régime des sociétés de personnes visé à l'article 8 du Code général des impôts ou à l'IS dont l'objet social est identique ;
- ne pas avoir le capital ou les droits de vote détenus directement ou indirectement à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes (autres que des SIIC) agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce ; cette condition s'apprécie de manière continue au cours de chaque exercice.

Les filiales soumises à l'IS détenues directement ou indirectement à au moins 95%, individuellement ou conjointement par une ou plusieurs SIIC ou par une ou plusieurs sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (« SPICAV ») peuvent également opter pour ce régime si elles ont un objet identique à celui décrit ci-dessus.

La SIIC et ses filiales peuvent exercer une partie de leurs activités hors de France. Cependant, seule l'activité imposable en France (revenus d'immeubles situés hors de France et revenus de parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué d'immeubles situés hors de France pour lesquels la convention fiscale applicable maintient le droit d'imposition de la France) bénéficie du régime SIIC, sauf décision de renonciation.

ENTRÉE DANS LE RÉGIME

Une société cotée qui décide de bénéficier du régime fiscal visé au II de l'article 208 C du CGI doit formellement opter pour ce régime fiscal. Le régime s'applique non seulement à PAREF qui a opté mais également à ses filiales éligibles qui ont opté.

PAREF doit notifier l'option au service des impôts au plus tard avant la fin du 4^{ème} mois de l'exercice au titre duquel l'entreprise souhaite être soumise à ce régime.

Le régime s'applique à compter du 1^{er} jour de l'exercice au titre duquel l'option a été exercée. L'option est irrévocable et porte sur l'ensemble des actifs immobiliers de la SIIC ainsi que sur les participations détenues dans des sociétés soumises au régime des sociétés de personnes visé à l'article 8 du CGI.

CONSÉQUENCES FISCALES DE L'OPTION

L'entrée dans le régime des SIIC entraîne l'imposition immédiate (« exit tax »), au taux actuel de 19% (16,5% avant le 1^{er} janvier 2009), des plus-values latentes sur les immeubles et parts de sociétés de personnes ou assimilées détenues par la SIIC ou ses filiales qui ont opté.

Les plus-values latentes sur les autres immobilisations sont en principe imposables immédiatement. Cependant, elles peuvent sous certaines conditions bénéficier d'un sursis d'imposition jusqu'à leur cession ultérieure.

Les plus-values latentes sur les titres de participation détenus dans des filiales soumises à l'IS, sont soumises au régime suivant :

- les plus-values latentes sur titres de participation détenus dans des filiales qui n'optent pas pour le régime peuvent bénéficier du sursis d'imposition jusqu'à leur cession ultérieure ;

Les actionnaires de la SIIC peuvent être français ou étrangers.

L'exercice par la SIIC d'activités accessoires, telles que l'activité de crédit bailleur, de marchand de biens ou de promoteur immobilier, n'est pas susceptible de remettre en cause le bénéfice du régime SIIC, sous réserve, selon la doctrine de l'Administration fiscale, que (i) le montant net de l'encours de crédit-bail immobilier ne dépasse pas 50% de l'actif brut de la SIIC et (ii) la valeur brute des actifs affectés aux autres activités accessoires ne dépasse pas 20% de l'actif brut total de la SIIC (hors encours de crédit-bail immobilier).

Par ailleurs, les revenus retirés de ces activités accessoires sont imposables à l'IS dans les conditions de droit commun et ne sont corrélativement pas soumis aux conditions de distribution du régime des SIIC.

Aucune condition spécifique n'est requise quant à la capacité d'endettement de la SIIC.

En conséquence de cette option, les sociétés cotées et leurs filiales ayant opté pour ce régime sont imposées selon un régime spécifique. Comme indiqué ci-dessus, PAREF a opté pour le régime fiscal des SIIC à effet en 2005.

- les plus-values latentes sur titres de participations détenus dans des filiales qui optent pour le régime ne sont pas imposées immédiatement (afin d'éviter une double imposition dans la filiale concernée et chez son associé). Corrélativement, les plus-values de cession ultérieure de ces titres seront calculées par référence à leur valeur fiscale avant l'entrée dans le régime SIIC.

L'exit tax est payable en quatre annuités, au 15 décembre de chaque année à compter de l'année d'option.

L'entrée dans le régime des SIIC entraîne également l'imposition immédiate des provisions se rapportant à l'activité qui devient exonérée en application du régime SIIC.

RÉGIME D'EXONÉRATION

Sous condition de respecter certaines obligations de distributions, le régime SIIC exonère PAREF d'IS sur :

- les produits de location d'immeubles et de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail (conclu ou acquis depuis le 1-1-2005) ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics ;
- les plus-values de cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes soumises au régime de l'article 8 du Code général des impôts ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime, ainsi que sur les dividendes distribués par des filiales ayant opté pour le régime.

Les produits réalisés par l'intermédiaire de sociétés relevant du régime des sociétés de personnes de l'article 8 du CGI et ayant un objet similaire à celui de la SIIC sont réputés être directement par la SIIC elle-même. L'exonération d'IS est subordonnée :

- à la distribution d'au moins 95% du résultat de l'activité de location immobilière avant la fin de l'exercice suivant celui de réalisation du revenu ;
- à la distribution de l'intégralité des dividendes de filiales ayant opté pour le régime SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- à la distribution de 70% des plus-values de cession d'actifs avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation.

En cas de non-respect des obligations de distribution, PAREF encourt la perte de l'exonération sur l'ensemble des revenus (bénéfices, plus-values, dividendes) de l'exercice concerné. Il en serait de même en cas de changement de contrôle non régularisé de PAREF, en fonction de la nature des actionnaires qui seraient amenés à exercer ce contrôle. Dans ces cas de figure, la perte du statut SIIC aurait des conséquences significatives tant pour PAREF que pour ses filiales.

En cas de rehaussement des résultats fiscaux SIIC exonérés, PAREF encourt l'imposition de ces rehaussements à l'IS dans les conditions de droit commun.

Les dividendes distribués par une SIIC et prélevés sur les bénéfices exonérés n'ouvrent pas droit au régime des sociétés mères. En conséquence, ces dividendes distribués par une SIIC à des sociétés imposables en France sont soumis à l'IS au taux de droit commun sans être éligibles au régime des sociétés mères prévu aux articles 145 et 216 du CGI.

Par ailleurs, les dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés et distribués par une SIIC à des investisseurs non-résidents ne bénéficient pas de l'exonération de retenue à la source prévue pour les sociétés mères établies dans un État de l'Union européenne. Le taux de la retenue à la source varie de 5% à 30% selon l'État de résidence du bénéficiaire et la convention fiscale éventuellement applicable (dès lors que ces dividendes ne sont pas payés dans un État ou territoire non coopératif).

Les dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés distribués par une SIIC à un actionnaire personne physique française ne sont plus éligibles à l'abattement de 40% prévu à l'article 158 3 2° du Code général des impôts. Les dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés distribués par une SIIC à un actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital social, sont soumis à un prélèvement, dû par la SIIC, de 20%, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'IS ou à un impôt équivalent pour cet actionnaire. Cependant, le prélèvement n'est pas dû lorsque l'actionnaire est lui-même soumis à une obligation de distribution intégrale des dividendes reçus, et ses propres actionnaires détenant au moins 10% du capital social sont soumis à l'IS ou à un impôt équivalent sur les distributions reçues. Pour les besoins de ce prélèvement, ne sont pas considérées comme étant soumises à l'IS ou un impôt équivalent, les personnes qui sont exonérées ou soumises à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'IS qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France.

POLITIQUE DE DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES

PAREF n'a pas adopté de politique formelle de distribution de dividendes.

Toutefois, en tant que société ayant opté pour le régime SIIC, elle est tenue de respecter les obligations légales de distribution qui s'y rattachent.

Ces distributions doivent intervenir dans les délais fixés par la réglementation applicable au régime SIIC, lesquels varient selon la nature des revenus concernés.

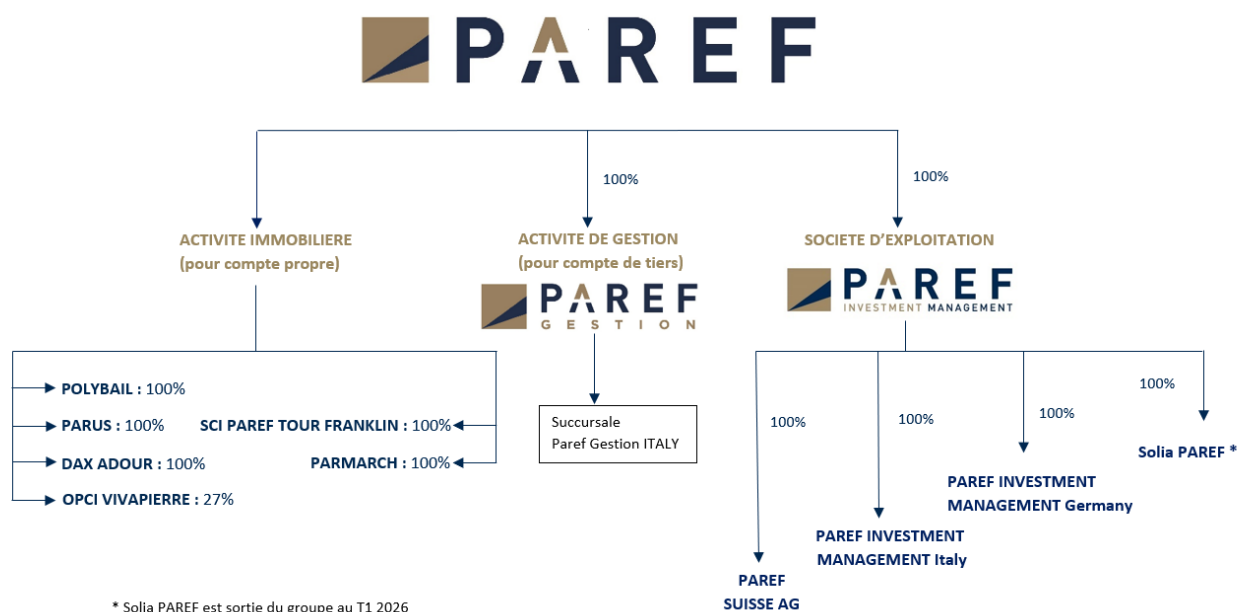
7.4.4 Recherche et développement

Aucun coût de recherche et développement n'a été engagé par PAREF au cours de l'exercice écoulé.

7.4.5 Charges somptuaires

Aucune charge somptuaire visée à l'article 223 quater et à l'article 39.4 du Code général des impôts n'a été engagée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

7.4.6 Organigramme du Groupe au 31 décembre 2025



8

Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2026



8.1	Projets de résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 28 mai 2026	195
8.2	Rapport du Conseil d'Administration sur les résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2026	202

8.1 PROJETS DE RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 MAI 2026

À TITRE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et absence de distribution de dividende
4. Approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et prise d'acte des conventions conclues au cours des exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours du dernier exercice
5. Ratification de la nomination de Mme Christine Sonnier en qualité d'administrateur
6. Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, conformément à l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce
7. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 à M. Antoine De Oliveira E Castro en sa qualité de Président Directeur Général, conformément à l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce

8. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Mme Anne Schwartz en sa qualité de Directrice Générale Déléguée, conformément à l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce

9. Approbation de la politique de rémunération applicable au Président Directeur Général pour l'exercice 2026, visée à l'article L. 22 -10-8, II. du Code de commerce

10. Approbation de la politique de rémunération applicable à la Directrice Générale Déléguée pour l'exercice 2026, visée à l'article L. 22-10-8, II. du Code de commerce

11. Approbation de la politique de rémunération applicable aux administrateurs pour l'exercice 2026, visée à l'article L. 22-10-8, II. du Code de commerce

12. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

À TITRE EXTRAORDINAIRE

13. Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues, dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

14. Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés

15. Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre de la Société, sans droit préférentiel de souscription, aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés

16. Pouvoirs pour formalités

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes sociaux à savoir le bilan, le compte de résultat et les annexes, de l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Ces comptes se traduisent par une perte nette comptable d'un montant de – 6 606 109 euros.

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, elle approuve le montant global des dépenses et charges non déductibles fiscalement visées au 4 de l'article 39 dudit code, qui s'est élevé à 0 euro au cours de l'exercice écoulé, et la charge d'impôt supportée à raison de ces dépenses et charges, qui s'est élevée à 0 euro.

DEUXIÈME RÉOLUTION

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes consolidés, à savoir le bilan, le compte de résultat et les annexes, de l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Ces comptes se traduisent par un résultat net consolidé d'un montant de – 11 862 494 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et absence de distribution de dividende)

- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide d'affecter la perte nette comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2025 qui s'élève à – 6 606 109 euros au compte report à nouveau dont le solde (débit) passera de – 7 259 611 euros à – 13 865 720 euros.

Pour les trois derniers exercices, les sommes distribuées aux actionnaires ont été les suivantes :

	2024	2023	2022
Dividende par action	1,5 euros	1,5 euros	3,0 euros
Nombre d'actions rémunérées	1 508 579*	1 508 684*	1 510 195*
Distribution totale	2 262 868,50 euros ⁽¹⁾	2 263 026 euros ⁽²⁾	4 526 457 euros ⁽³⁾

* Nombre d'actions composant le capital social

(1) Dont 2 263 026 euros (1,5 euros par action) prélevés sur la prime d'émission

(2) Dont 2 263 026 euros (1,5 euros par action) prélevés sur le résultat du secteur exonéré (secteur SIIC / article 208 C du Code général des impôts)

(3) Dont 4 526 457 euros (3,0 euros par action) prélevés sur le résultat du secteur exonéré (secteur SIIC / article 208 C du Code général des impôts)

QUATRIÈME RÉOLUTION

(Approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et prise d'acte des conventions conclues au cours des exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours du dernier exercice)

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, prend acte des termes desdits rapports et du fait qu'une convention soumise à ces dispositions a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et prend acte des informations relatives aux conventions conclues au cours des exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours du dernier exercice et qui sont mentionnées dans ledit rapport.

CINQUIÈME RÉOLUTION

(Ratification de la nomination de Madame Christine Sonnier en qualité d'administrateur)

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, prenant acte de la démission de Monsieur Dietrich Heidtmann en qualité d'administrateur, décide, conformément à l'article L.225-24 du Code de commerce, de ratifier la nomination de Madame Christine Sonnier par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 16 décembre 2025 en qualité d'administratrice, pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Dietrich Heidtmann, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, conformément à l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce)

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément à l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux mentionnées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce telles que présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé par l'article L.225-37 du Code de commerce, inclus dans le Document d'enregistrement universel pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise Section 6.2.2 « éléments de rémunération des mandataires sociaux versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 et soumis à l'approbation de l'assemblée générale »).

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 à M. Antoine De Oliveira E Castro, en sa qualité de Président Directeur Général, conformément à l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce)

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve conformément à l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à M. Antoine De Oliveira E Castro, au titre de son mandat de Président Directeur Général, ainsi que cela est présenté dans le rapport de gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, inclus dans le Document d'Enregistrement Universel de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (Section 6.2.2. « Éléments de rémunération et autres avantages versés ou attribués à M. Antoine De Oliveira E Castro, Président Directeur Général »).

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Mme. Anne Schwartz, en sa qualité de Directrice Générale Déléguée, conformément à l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce)

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve conformément à l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Mme Anne Schwartz, au titre de son mandat de Directrice Générale Déléguée, ainsi que cela est présenté dans le rapport de gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, inclus dans le Document d'Enregistrement Universel de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (Section 6.2.2. « Éléments de rémunération et autres avantages versés ou attribués à Mme Anne Schwartz, Directrice Générale Déléguée »).

NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Président Directeur Général pour l'exercice 2026, visée à l'article L. 22-10-8, II. du Code de commerce)

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-8, II. du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président Directeur Général pour l'exercice 2026, telle que détaillée dans le rapport du gouvernement d'entreprise de la Société visé par l'article L. 225-37 du Code de commerce, inclus dans le Document d'Enregistrement Universel de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (Section 6.2.1 « Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2026 »).

DIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable à la Directrice Générale Déléguée pour l'exercice 2026, visée à l'article L. 22-10-8, II. du Code de commerce)

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-8, II. du Code de commerce, la politique de rémunération applicable à la Directrice Générale Déléguée pour l'exercice 2026, telle que détaillée dans le rapport du gouvernement d'entreprise de la Société visé par l'article L. 225-37 du Code de commerce, inclus dans le Document d'Enregistrement Universel de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (Section 6.2.1 « Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2026 »).

ONZIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable aux administrateurs pour l'exercice 2026 visée à l'article L. 22-10-8, II. du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-8, II. du Code de commerce, la politique de rémunération des administrateurs pour l'exercice 2026, telle que détaillée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise de la Société visé par l'article L. 225-37 du Code de commerce, inclus dans le document d'enregistrement universel de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (Section 6.2.1 « Politique de rémunération applicable aux administrateurs pour l'exercice 2026 »).

DOUZIÈME RÉOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce)

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration incluant le descriptif du programme de rachat d'actions propres, décide d'autoriser le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, aux articles 241-1 à 241-5 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, aux dispositions du Règlement Européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché, des Règlements Délégués n° 2016/1052 du 8 mars 2016 et 2022/1959 du 13 juillet 2022 et de toutes dispositions légales et réglementaires en vigueur, en vue :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le cadre d'un contrat de liquidité exécuté dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers;
- d'honorer les obligations liées à des attributions d'options sur actions, des attributions gratuites d'actions ou à d'autres attributions, allocations ou cessions d'actions aux salariés ou aux mandataires sociaux de la Société ou d'une entreprise associée et réaliser toute opération de couverture afférente à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques où le Conseil d'administration ou la personne agissant sur délégation du Conseil d'administration agit;
- d'assurer la couverture des engagements de la Société au titre de droits, avec règlement en espèces portant sur l'évolution positive du cours de bourse de l'action de la Société, consentis aux salariés et mandataires sociaux de la Société ou d'une entreprise associée;
- de conserver et de remettre ultérieurement des actions de la Société en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe, conformément à la réglementation applicable;
- de remettre des actions de la Société à l'occasion d'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tout moyen, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société;
- d'annuler tout ou partie des actions ainsi rachetées, dans les conditions prévues par la loi, sous réserve d'une autorisation conférée par l'assemblée générale extraordinaire en cours de validité, et
- de mettre en œuvre toute autre pratique qui est ou viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'AMF, ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourra être effectué ou payé par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par voie d'opérations sur blocs de titres ou d'offre publique, de mécanismes optionnels, d'instruments dérivés, d'achat d'options ou de valeurs mobilières dans le respect des conditions réglementaires applicables. La part du programme réalisée sous forme de bloc pourra atteindre l'intégralité du programme de rachat d'actions.

Cette autorisation pourra être mise en œuvre dans les conditions suivantes :

- le nombre maximum d'actions dont la Société pourra faire l'acquisition au titre de la présente résolution ne pourra excéder la limite de 10% des actions composant le capital social à la date de réalisation du rachat des actions de la Société, cette limite étant calculée selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5% du capital social, à la date considérée ;
- le prix maximum d'achat est fixé à 100 euros par action, hors frais d'acquisition et commission, étant précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions, ce prix maximum d'achat sera ajusté en conséquence par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération concernée et le nombre d'actions après ladite opération ;
- le montant maximum global destiné au rachat des actions de la Société ne pourra dépasser 14 millions d'euros (hors frais et commission) ; et
- les actions détenues par la Société ne pourront représenter à quelque moment que ce soit plus de 10% de son capital social.

Les actions rachetées et conservées par la Société seront privées de droit de vote et ne donneront pas droit au paiement du dividende.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration, avec faculté de délégation à toute personne conformément aux dispositions législatives et réglementaires, en vue d'assurer l'exécution de ce programme de rachat d'actions propres, et notamment pour passer tous ordres de bourse, conclure tous accords pour la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'AMF et tous autres organismes, établir tous documents, notamment d'information, procéder à l'affectation et, le cas échéant, réaffectation, dans les conditions prévues par la loi, des actions acquises aux différentes finalités poursuivies, remplir toutes formalités et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale et prive d'effet pour la partie non encore utilisée toute autorisation antérieure ayant le même objet. Le Conseil d'administration informera, dans son rapport à l'assemblée générale, chaque année, l'assemblée générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, conformément à l'article L.225-211 du Code de commerce.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

TREIZIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues, dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce)

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de tout ou partie des actions de la Société acquises dans le cadre de tous programmes de rachat d'actions autorisés par l'Assemblée Générale des actionnaires, dans la limite de 10% du capital de la Société existant au jour de l'annulation par période de 24 mois, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce.

Cette autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale et prive d'effet pour la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour :

- procéder à la réduction de capital consécutivement à l'annulation des actions ;
- arrêter le montant définitif de la réduction de capital ;
- en fixer les modalités et en constater la réalisation ;
- imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves et primes disponibles ; et
- généralement, faire le nécessaire pour la mise en œuvre de la présente autorisation, modifier, en conséquence, les statuts et accomplir toutes formalités requises.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux dispositions du Code de commerce, et, notamment, de ses articles L.225-177 et suivants, et L. 22-10-56 et suivants :

- met fin, à avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet ;
- autorise le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185, L. 22-10-56 à L. 22-10-58 du Code de commerce, à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi le personnel salarié et éventuellement les mandataires sociaux de la Société et des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-180 dudit Code, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi ;

- décide que le Conseil d'administration déterminera l'identité des bénéficiaires des options et le nombre d'options attribuées à chacun d'eux, ainsi que les droits et conditions attachés à l'exercice des options. Le Conseil d'administration pourra assujettir l'attribution ou l'exercice des options à une condition de présence et/ou à des conditions de performance pour les mandataires sociaux de la Société et les membres du personnel salarié de la Société et/ ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés ;

- décide que les options de souscription et les options d'achat consenties en vertu de cette autorisation ne pourront donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 10 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'administration, ce plafond ne tenant pas compte des ajustements susceptibles d'être opérés en vertu de la réglementation en vigueur ;

- décide que le montant nominal des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de la présente délégation ne s'imputera pas sur les plafonds de montant nominal maximum fixé à 30 millions d'euros ;

- décide que les options pourront être exercées par les bénéficiaires dans un délai maximal de 10 ans à compter du jour où elles auront été consenties ;

- décide que le prix à payer lors de l'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions sera fixé par le Conseil d'administration le jour où les options seront consenties et que :

- dans le cas d'octroi d'options de souscription, ce prix ne pourra pas être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour où les options de souscription seront consenties, aucune option ne pouvant être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital ; et

- dans le cas d'octroi d'options d'achat d'actions, ce prix ne pourra être inférieur ni à la valeur indiquée ci-dessus, ni à 80 % du cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L. 225-208, L. 225-209-2 et L. 225-10-62 du Code du commerce.

- Décide que si la Société réalise l'une des opérations prévues par l'article L. 225-181 du Code de commerce, le Conseil d'administration prendra, dans les conditions prévues par la réglementation alors en vigueur, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options y compris, le cas échéant, en procédant à un ajustement du nombre des actions et du prix des actions pouvant être obtenues par l'exercice des options consenties aux bénéficiaires pour tenir compte de l'incidence de cette opération.

- constate que la présente délégation emporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure de l'exercice des options de souscription. L'augmentation du capital social résultant de l'exercice des options de souscription sera définitivement réalisée par le seul fait de la déclaration de l'exercice d'option accompagnée des bulletins de souscription et des versements de libération qui pourront être effectués en numéraire ou par compensation avec des créances sur la Société.

- confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, [avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales], et dans les limites fixées ci-dessus ainsi que celles fixées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et les statuts de la Société, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation et notamment :
- de déterminer les conditions dans lesquelles seront consenties les options et arrêter la liste et, s'il y a lieu, les catégories de bénéficiaires des options et le nombre d'options allouées à chacun d'eux, étant précisé que :
 - pour les options consenties au personnel salarié, ces conditions pourront comporter des clauses d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions, sans que le délai imposé pour la conservation des actions ne puisse excéder trois années à compter de la levée de l'option ;
 - pour les options consenties aux mandataires sociaux éligibles, le Conseil d'administration devra (i) soit interdire aux mandataires sociaux bénéficiaires de lever leurs options avant la cessation de leur fonction, (ii) soit imposer aux mandataires sociaux bénéficiaires d'options de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leur fonction tout ou une partie des actions issues de l'exercice des options dans des proportions déterminées par le Conseil d'administration ;
 - les options de souscription ou d'achat devront être exercées à l'intérieur d'un délai fixé par le Conseil d'administration sans que ce délai puisse être inférieur à un an à compter de leur date d'attribution, sous réserve toutefois des dispositions spécifiques fixées par le Conseil d'administration s'agissant des options détenues par les mandataires sociaux bénéficiaires ;
 - aucune option de souscription ou d'achat ne pourra être consentie pendant les périodes où ceci est prohibé par les dispositions législatives et réglementaires applicables.
- de déterminer si les options attribuées sont des options de souscription et/ou des options d'achat d'actions et, le cas échéant, modifier son choix avant l'ouverture de la période de levée des options ;
- de déterminer le prix de souscription et/ou d'achat des actions et les conditions auxquelles leur levée pourrait être subordonnée ;
- de déterminer les conditions et modalités d'attribution des options et notamment :
 - d'ajuster, en tant que de besoin, le prix et le nombre d'options consenties en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables, pour tenir compte des opérations financières pouvant intervenir avant la levée des options ;
 - de fixer la ou les périodes d'exercice des options ainsi consenties ;
 - de prévoir la faculté de suspendre temporairement les levées d'options pendant un délai maximum de trois mois en cas de réalisation d'opérations financières impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ;
 - de constater, s'il y a lieu, au plus tard lors de sa première réunion suivant la clôture de chaque exercice, le nombre et le montant des actions émises pendant la durée de l'exercice à la suite des levées d'options ;
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente autorisation, modifier corrélativement les statuts de la Société, demander l'admission sur le marché réglementé d'Euronext à Paris de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente autorisation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.
- fixe à trente-huit (38) mois, à compter du jour de la présente Assemblée Générale, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre de la Société, sans droit préférentiel de souscription, aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux dispositions du Code de commerce, et, notamment, de ses articles L. 225-197-1 et suivants, et L. 22-10-59 et suivants :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet ;
- autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément aux dispositions législatives et réglementaires, à procéder en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes et/ou à émettre de la Société au profit des membres du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux, ou de certaines catégories d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés, directement ou indirectement, dans les conditions de l'article L.225-197-2 du Code de commerce ;
- décide que le Conseil d'administration déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions et le nombre d'actions gratuites attribuées à chacun d'eux, les conditions d'attribution et les critères d'attribution des actions. Le Conseil d'administration pourra assujettir l'attribution des actions à une condition de présence et/ou à des conditions de performance pour les mandataires sociaux de la Société et les membres du personnel salarié de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ;

- décide que le nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra excéder 10% du capital social de la Société apprécié au jour de la décision d'attribution par le Conseil d'administration, étant précisé que (i) ce plafond est fixé sans tenir compte des ajustements législatifs, réglementaires, et le cas échéant contractuels, nécessaires à la sauvegarde des droits des bénéficiaires, (ii) que ce plafond ne s'imputera pas sur les plafonds de montant nominal maximum fixé à 30 millions d'euros, et (iii) le nombre total des actions gratuites ne pourra dépasser le plafond légal applicable à la date de la décision de leur attribution par le Conseil d'administration ;
- décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition minimale de 1 an et que, concernant les actions dont la période d'acquisition est de 1 an, les bénéficiaires devront conserver lesdites actions pendant une durée supplémentaire de 1 an à compter de l'attribution définitive des actions. L'Assemblée Générale autorise le Conseil d'administration à décider que, dans l'hypothèse où l'attribution de certaines actions à certains bénéficiaires ne deviendrait définitive qu'au terme d'une période d'acquisition minimale de 2 ans, ces derniers bénéficiaires ne seraient alors astreints pour lesdites actions à aucune période de conservation ;
- décide que l'attribution définitive des actions pourra avoir lieu avant le terme de la période d'acquisition en cas de décès du bénéficiaire (dans le cas où les héritiers d'un bénéficiaire décédé en feraient la demande dans un délai de six mois) ou en cas d'invalidité des bénéficiaires correspondant au classement dans la 2ème ou 3ème catégorie prévues à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale (ou équivalent hors de France) et que les actions seront librement cessibles immédiatement ;
- prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit au profit des bénéficiaires, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription sur les actions qui seraient émises en vertu de la présente résolution ;
- autorise le Conseil d'administration à procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions gratuites attribuées en fonction des éventuelles opérations sur le capital de la Société de manière à préserver les droits des bénéficiaires ;
- en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, autorise le Conseil d'administration à réaliser une ou plusieurs augmentation(s) de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions et prend acte que la présente autorisation emporte, de plein droit, renonciation corrélative des actionnaires au profit des attributaires à leur droit préférentiel de souscription auxdites actions et à la partie des réserves, bénéfices et primes ainsi incorporées, opération pour laquelle le Conseil d'administration bénéficie d'une délégation de compétence conformément à l'article L.225-129-2 du Code de commerce ;
- délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées conformément aux dispositions législatives et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente autorisation, à l'effet notamment :
 - de déterminer si les actions gratuites attribuées sont des actions à émettre ou des actions existantes ;
 - de déterminer l'identité des attributaires et le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux ;
 - de fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions d'actions gratuites ;
 - d'arrêter les autres conditions et modalités d'attribution des actions, en particulier, les conditions de présence et/ou de performance, la période d'acquisition et la période de conservation des actions ainsi attribuées en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables dans un règlement de plan d'attribution gratuite d'actions ;
 - de décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions gratuites attribuées sera ajusté, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables ;
 - plus généralement, de conclure tous accords, établir tous documents, constater le cas échéant les augmentations de capital résultant des attributions définitives, modifier corrélativement les statuts, effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis, effectuer toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui est autrement nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions et attributions envisagées ou y surseoir ;
- décide que la présente autorisation est donnée pour une durée de 38 mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

(Pouvoirs pour formalités)

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

8.2 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES RÉOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 MAI 2026

Chers actionnaires,

L'assemblée générale mixte de la Société a été convoquée par le Conseil d'Administration pour le 28 mai 2026 à 10 heures à l'Hôtel Napoléon, 40, avenue de Friedland - 75008 Paris (l'Assemblée Générale).

Les conditions de vote et de participation à l'Assemblée Générale sont précisées dans l'avis de réunion préalable et de convocation.

Nous vous présentons, dans le présent rapport, les motifs de chacune des résolutions qui seront soumises au vote lors de l'Assemblée Générale.

Pour rappel, PAREF est une société dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé qui ne répond pas à la définition de grande entreprise au sens de l'article L 230-1 du code de commerce. A la date du présent document, elle fait partie des entreprises non soumises à la CSRD.

La Société étudie néanmoins la possibilité de publier un rapport RSE volontaire conformément à l'article 33, II, alinéa, 9 de l'ordonnance 2023-1142. Dès lors, PAREF n'a pas procédé à la nomination de commissaire aux comptes en charge de vérifier les informations en matière de durabilité.

Le texte intégral des projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale est annexé au présent rapport. L'exposé de la situation financière, de l'activité et des résultats de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé, ainsi que les diverses informations prescrites par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur figurent dans le document d'enregistrement universel de l'exercice 2025 (incluant le rapport financier annuel), disponible sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante :

<http://www.paref.fr>, auquel vous êtes invités à vous reporter.

8.2.1 Marché des affaires

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- le patrimoine sous gestion se maintient à près de 3,1 milliard d'euros avec d'une part 2 942 M€ gérés pour compte de tiers, stables sur l'exercice, sous la forme de SCPI, d'OPPCI et des mandats, 29 M€ de collecte brute en 2025 et d'autre part 161 M€ d'actifs en compte propre ; et

- les indicateurs financiers sont solides avec un ANR EPRA de reconstitution de 91,4 € par action, un résultat net récurrent de -0,9 M€, un ratio d'endettement à 35% et une liquidité conséquente de près de 12,6 M€.

8.2.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE ET DEUXIÈME RÉOLUTIONS

(Approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

Les première et deuxième résolutions ont pour objet de soumettre à l'approbation des actionnaires, les comptes sociaux et consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'arrêtés par le Conseil d'Administration.

Les comptes se traduisent par une perte nette comptable d'un montant de - 6 606 109 euros et par un résultat net consolidé d'un montant de - 11 862 494 euros.

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, la première résolution soumet à l'approbation des actionnaires un montant global de dépenses et charges non déductibles fiscalement visées au 4 de l'article 39 dudit code, égal à au cours de l'exercice écoulé et corrélativement la charge d'impôt supportée à raison de ces dépenses et charges, de montant également nul.

Nous vous invitons à approuver ces résolutions

TROISIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et absence de distribution de dividende)

- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide d'affecter la perte nette comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2025 qui s'élève à - 6 606 109 euros au compte report à nouveau dont le solde (débiteur) passera de - 7 259 611 euros à - 13 865 720 euros.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et prise d'acte des conventions conclues au cours des exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours du dernier exercice)

Le Conseil d'Administration rappelle que conformément à la loi, seules les nouvelles conventions sont soumises au vote de l'Assemblée générale.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société a conclu une nouvelle convention relevant des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

À titre d'information des actionnaires, le rapport spécial du Commissaire aux comptes (figurant au Chapitre 6 du document d'enregistrement universel pour l'exercice 2025) décrit les conventions conclues au cours des exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2025.

Nous vous invitons par conséquent dans le cadre de cette résolution soumise à votre approbation, à prendre acte de ce rapport spécial.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Ratification de la nomination de Madame Christine SONNIER en qualité d'administratrice)

La cinquième résolution soumet au vote des actionnaires la ratification de la cooptation de Madame Christine SONNIER en qualité d'administratrice indépendante de la Société. Nous vous invitons à ratifier la cooptation par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 16 décembre 2025 de Madame Christine SONNIER en qualité d'administratrice indépendante en remplacement de Monsieur Dietrich HEIDTMANN, démissionnaire pour la durée restante à courir du mandat de ce dernier. Si cette ratification a lieu, le mandat de Madame Christine SONNIER expirera donc à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, à tenir en 2029. La biographie résumée de Madame Christine SONNIER figure au paragraphe 6.1.1. du document d'enregistrement universel de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2025. Nous vous invitons à prendre connaissance de cette biographie et à approuver cette résolution.

Nous vous invitons à approuver cette ratification.

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, conformément à l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce)

En application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, la sixième résolution soumet à l'approbation des actionnaires les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

SEPTIÈME ET HUITIÈME RÉSOLUTIONS

En application de l'article L. 22-10-30 II du Code de commerce, les résolutions sept et huit soumettent à l'approbation des actionnaires les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre de ce même exercice à Monsieur Antoine De Oliveira E Castro, en sa qualité de Directeur Général et Président du Conseil d'Administration et à Madame Anne Schwartz en sa qualité de Directrice Générale Déléguée.

Les éléments de rémunération mentionnés ci-dessus sont détaillés au Chapitre 6, Section 6.2.2 du Document d'Enregistrement Universel 2025 de la Société " Éléments de rémunération des mandataires sociaux versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 " et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Nous vous invitons à approuver les éléments fixes, variables ou exceptionnels composant la rémunération versée au cours de l'exercice 2025 ou attribuée au titre de l'exercice 2025 à Monsieur Antoine De Oliveira E Castro, en qualité de Directeur Général, étant précisé que Monsieur Antoine De Oliveira E Castro n'a reçu aucune rémunération ou avantage quelconque au titre de son mandat de Président.

Nous vous invitons à approuver les éléments fixes, variables ou exceptionnels composant la rémunération versée au cours de l'exercice 2025 ou attribuée au titre de l'exercice 2025 à Madame Anne Schwartz en qualité de Directrice générale Déléguée.

NEUVIÈME, DIXIÈME ET ONZIÈME RÉSOLUTIONS

En application de l'article 22-10-8,II. du Code de commerce, les résolutions neuf, dix et onze soumettent à l'approbation des actionnaires les éléments de la politique de rémunération applicable au Président Directeur Général et les éléments de la politique de rémunération applicable à la Directrice Générale Déléguée au titre de l'année 2026 et fixent la politique de rémunération applicable aux administrateurs pour l'exercice 2026.

Les éléments de rémunération mentionnés ci-dessus sont détaillés au Chapitre 6, Section 6.2.1 du Document d'Enregistrement Universel 2025 de la Société " Politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux pour l'exercice 2026 " et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Nous vous invitons à approuver:

- la politique de rémunération applicable au Président Directeur Général au titre de l'année 2026
- la politique de rémunération applicable à la Directrice Générale Déléguée au titre de l'année 2026
- la politique de rémunération des administrateurs pour l'exercice 2026

DOUZIÈME RÉOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce)

La douzième résolution propose à l'assemblée générale d'autoriser le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société et notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le cadre d'un contrat de liquidité exécuté dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers ;
- d'honorer les obligations liées à des attributions d'options sur actions, des attributions gratuites d'actions ou à d'autres attributions, allocations ou cessions d'actions aux salariés ou aux mandataires sociaux de la Société ou d'une entreprise associée et réaliser toute opération de couverture afférente à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques où le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur délégation du Conseil d'Administration agira ;
- d'assurer la couverture des engagements de la Société au titre de droits, avec règlement en espèces portant sur l'évolution positive du cours de bourse de l'action de la Société, consentis aux salariés et mandataires sociaux de la Société ou d'une entreprise associée ;

- de conserver et de remettre ultérieurement des actions de la Société en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe, conformément à la réglementation applicable ;
- de remettre des actions de la Société à l'occasion d'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tout moyen, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ;
- d'annuler tout ou partie des actions ainsi rachetées, dans les conditions prévues par la loi, sous réserve d'une autorisation conférée par l'assemblée générale extraordinaire en cours de validité, et
- de mettre en œuvre toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou par l'AMF, ou tout autre objectif qui serait conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourra être effectué ou payé par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par voie d'opérations sur blocs de titres ou d'offre publique, de mécanismes optionnels, d'instruments dérivés, d'achat d'options ou de valeurs mobilières dans le respect des conditions réglementaires applicables. La part du programme réalisée sous forme de bloc pourra atteindre l'intégralité du programme de rachat d'actions.

L'autorisation qui serait consentie au Conseil d'administration comprend conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, des limitations relatives au prix maximum de rachat (100 euros), au montant maximal alloué à la mise en œuvre du programme de rachat (14 millions d'euros), au volume de titres pouvant être rachetés (plafond de 10% du capital de la Société à la date de réalisation des achats) ou utilisés dans le cadre d'opérations de croissance externe.

En outre la Société ne pourrait, à tout moment détenir plus de 10% de son capital social.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

8.2.3 Résolutions de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

TREIZIÈME RÉOLUTION

(Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions, dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce)

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social par annulation de tout ou partie des actions acquises dans le cadre de tout programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société prévoyant cet objectif.

Les réductions de capital auxquelles le Conseil d'Administration pourrait procéder en vertu de cette autorisation seraient limitées à 10% du capital de la Société au jour de l'annulation par période de 24 mois.

Cette autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

(Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés)

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, dans le cadre des dispositions législatives applicables, à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi le personnel salarié et éventuellement les mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liés des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société provenant de rachats effectués par la Société.

Dans ce contexte, le Conseil d'Administration déterminera l'identité des bénéficiaires des options et le nombre d'options attribuées à chacun d'eux, ainsi que les droits et conditions attachés à l'exercice des options. Le Conseil d'administration pourra assujettir l'attribution ou l'exercice des options à une condition de présence et/ou à des conditions de performance des personnes éligibles.

Les options de souscription et les options d'achat consenties en vertu de cette autorisation ne pourront donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 10 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration et le montant nominal des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions ne s'imputera pas sur les plafonds de montant nominal maximum fixé à 30 millions.

Le prix à payer lors de l'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions sera fixé par le Conseil d'Administration le jour où les options seront consenties et dans le cas d'octroi d'options de souscription, ce prix ne pourra pas être inférieur à 80 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext à Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour où les options de souscription seront consenties, aucune option ne pouvant être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.

Dans le cas d'octroi d'options d'achat d'actions, ce prix ne pourra être inférieur ni à la valeur indiquée ci-dessus, ni à 80% du cours moyen d'achat des actions détenues par la Société. Si la Société réalise l'une des opérations prévues par l'article L. 225-181 du Code de commerce, le Conseil d'administration prendra, dans les conditions prévues par la réglementation alors en vigueur, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options y compris, le cas échéant, en procédant à un ajustement du nombre des actions pouvant être obtenues par l'exercice des options consenties aux bénéficiaires pour tenir compte de l'incidence de cette opération.

Cette autorisation aura une durée de trente huit (38) mois.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre de la Société, sans droit préférentiel de souscription, aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés).

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation à procéder en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes et/ou à en émettre au profit des membres du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées, directement ou indirectement, dans les conditions de l'article L.225-197-2 du Code de commerce.

Dans ce contexte, le Conseil d'Administration déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions et le nombre d'actions gratuites attribuées à chacun d'eux, les conditions d'attribution et les critères d'attribution des actions.

Le Conseil d'administration pourra assujettir l'attribution des actions à une condition de présence et/ou à des conditions de performance.

Il est précisé que le nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra excéder 10% du capital social de la Société apprécié au jour de la décision d'attribution par le Conseil d'administration. Ce plafond est fixé sans tenir compte des ajustements législatifs, réglementaires, et le cas échéant contractuels, nécessaires à la sauvegarde des droits des bénéficiaires. Ce plafond ne s'impute pas sur les plafonds de montant nominal maximum prévus de 30 millions et le nombre total des actions gratuites ne pourra dépasser le plafond légal applicable à la date de la décision de leur attribution par le Conseil d'administration.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition minimale de 1 an et, concernant les actions dont la période d'acquisition est de 1 an, les bénéficiaires devront conserver lesdites actions pendant une durée supplémentaire de 1 an à compter de l'attribution définitive des actions.

La présente autorisation aura une durée de trente huit (38) mois.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

(Pouvoirs pour formalités)

La seizième résolution concerne les pouvoirs devant être consentis en vue d'accomplir les formalités consécutives à la tenue de l'Assemblée générale, en particulier les formalités de dépôt et de publicité.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

Fait à Paris,

Le 21 avril 2026

Le Conseil d'administration

8.2.4 Tableau de synthèse des délégations et autorisations

Nature de la délégation	Date de l'AG (n° de la résolution)	Durée et date d'expiration	Montant maximum autorisé (en nominal ou % du capital)	Utilisation en 2025
Autorisation au Conseil d'Administration en vue d'opérer sur les actions de la Société	22 mai 2025 (résolution 13)	18 mois (22 novembre 2026)	10% du capital	0,70 %
Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues	22 mai 2025 (résolution 14)	18 mois (22 novembre 2025)	10% du capital	Non utilisée
Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour décider l'émission des actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription	22 mai 2025 (résolution 15)	26 mois (22 juillet 2027)	Montant maximum total des augmentations de capital : 30 M€ (plafond global) Montant nominal maximum global des titres de créance à émettre : 50 M€ (plafond global)	Non utilisée
Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour décider l'émission, par voie d'offre au public autre que les offres au public mentionnées à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, des actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription	22 mai 2025 (résolution 16)	26 mois (22 juillet 2027)	Montant maximum total des augmentations de capital : 30 M€ (plafond global) Montant nominal maximum global des titres de créance à émettre : 50 M€ (plafond global)	Non utilisée
Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la Société et de ses filiales	17 mai 2023 (résolution 27)	38 mois (16 juillet 2026)	10% du capital	Non utilisée
Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre de la Société, sans droit préférentiel de souscription, aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la Société et de ses filiales	17 mai 2023 (résolution 28)	38 mois (16 juillet 2026)	10% du capital	Non utilisée
Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour décider l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, par voie d'offre au public visée à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier	17 mai 2023 (résolution 21)	26 mois (16 juillet 2025)	20% du capital de la société Montant nominal maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ou à des titres de créance : 50 M€	Non utilisée
Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital, avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription	22 mai 2025 (résolution 18)	26 mois (22 juillet 2027)	15% de l'émission initiale (s'impute sur le plafond global)	Non utilisée
Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, en vue de rémunérer des apports en nature qui seraient consentis à la Société	22 mai 2025 (résolution 19)	26 mois (22 juillet 2027)	10% du capital (s'impute sur le plafond global)	Non utilisée

Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société	22 mai 2025 (résolution 20)	26 mois (22 juillet 2027)	Montant nominal maximum d'augmentation de capital : 20 M€ Montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation : 50 M€ maximum	Non utilisée
Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société et aux sociétés du groupe PAREF adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription	22 mai 2025 (résolution 21)	26 mois (22 juillet 2027)	4 M€ maximum du nominal	Non utilisée
Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de décider d'une augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation serait admise	22 mai 2025 (résolution 22)	26 mois (22 juillet 2027)	30 M€ maximum du nominal	Non utilisée

9

Informations complémentaires



The Medelan - MILAN

9.1	Attestation du responsable du document d'enregistrement universel	209
9.2	Responsables du contrôle des comptes	209
9.3	Documents accessibles au public	209
9.4	Tables de concordance du document d'enregistrement universel	210

9.1 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

J'atteste, que les informations contenues dans le présent Document d'Enregistrement Universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant à la section 1 du présent document d'enregistrement universel en pages 7 à 26 présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Antoine CASTRO

Président Directeur Général

Le 6 mai 2026

9.2 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

- PricewaterhouseCoopers Audit représenté par Antoine HARLE

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine

PricewaterhouseCoopers Audit a été nommé lors de l'assemblée générale constitutive du 30 juin 1997 et a été renouvelé en qualité de commissaire aux comptes titulaire lors de l'assemblée générale de PAREF du 18 mai 2016, pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat expire par conséquent à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2021. Ce mandat a été renouvelé pour une durée de six exercices sociaux lors de l'assemblée générale du 19 mai 2022. Son mandat expire par conséquent à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2027.

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

- Grant Thornton représenté par Amandine HUOT-CHAILLEUX

29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Grant Thornton a été nommé commissaire aux comptes titulaire lors de l'assemblée générale de PAREF du 17 mai 2017, pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat expire par conséquent à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2022. Ce mandat a été renouvelé pour une durée de six exercices sociaux lors de l'assemblée générale du 17 mai 2023. Son mandat expire par conséquent à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2028.

Grant Thornton appartient à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.

9.3 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Le présent document d'enregistrement universel est disponible sans frais auprès de la Société sur simple demande adressée à la Direction Financière, 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris. Il est également disponible sur le site Internet du Groupe (www.paref.com) et sur le site de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org). Sont également accessibles au siège de la Société ou sur son site Internet les documents suivants :

- statuts de la Société;
- comptes annuels de la Société et comptes consolidés du Groupe des deux derniers exercices clos.

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs au Groupe et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social du Groupe.

Dans le cadre de la convocation de l'Assemblée Générale des actionnaires et conformément à la loi, les documents destinés à être présentés à cette Assemblée au regard des dispositions légales, figureront sur le site Internet de la Société pendant une période commençant au plus tard le 21^{ème} jour précédant l'Assemblée.

9.4 TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

9.4.1 Table de concordance avec le Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la commission du 14 mars 2019

La table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent document d'enregistrement universel, les informations requises par l'Annexe I du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la commission du 14 mars 2019.

RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION DU 14 MARS 2019 – ANNEXE I

N°	Rubrique	Paragraphe(s)	Page(s)
1.	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE		
1.1.	Personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement	9.1	209
1.2.	Déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement	9.1	209
1.3.	Déclaration ou rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert	2.2	29
1.4.	Informations provenant d'une tierce partie	2.2 ; 3.6 ; 4.3 ; 6.4	29 ; 72 ; 102 ; 166
1.5.	Déclaration de la validation de l'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129	N/A	N/A
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1.	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	9.2	209
2.2.	Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été démis de leurs fonctions ou n'ayant été reconduit durant la période couverte	N/A	N/A
3.	FACTEURS DE RISQUES		
3.1.	Description des risques importants qui sont propres à l'émetteur, répartis en un nombre limité de catégories, dans une section intitulée «facteurs de risque»	7.2	172
4.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
4.1.	Raison sociale et nom commercial	7.4.1	184
4.2.	Lieu et numéro d'enregistrement, et identifiant d'entité juridique (LEI)	7.4.1	184
4.3.	Date de constitution et durée de vie	7.4.1	184
4.4.	Siège social, forme juridique, législation, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site web	7.4.1 ; 9.3	184 ; 209
5.	APERÇU DES ACTIVITÉS		
5.1.	Principales activités	1.1	8
5.1.1.	Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités, mentionnant les principales catégories de produits vendus et / ou services fournis	1.1	8
5.1.2.	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché et l'état d'avancement	1.2	8
5.2.	Principaux marchés	1.1 ; 1.3	8 ; 13
5.3.	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	1.2 ; 3.5.5	8 ; 38
5.4.	Stratégie et objectifs	1.7	19
5.5.	Degré de dépendance de la société à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	7.4.3	189
5.6.	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1	7
5.7.	Investissements	1.2	8
5.7.1.	Investissements réalisés	1.2	8
5.7.2.	Investissements en cours	1.2	8

5.7.3	Informations sur les participations	3.5.14	56
5.7.4	Impact des éléments environnementaux sur l'utilisation des immobilisations corporelles	N/A	N/A
6	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE		
6.1	Description du Groupe et de la place occupée par l'émetteur	7.4.6	192
6.2	Liste des filiales importantes de l'émetteur	4.2.22 ; 7.3	96 ; 182
7	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
7.1	Situation financière	3 ; 4	31 ; 76
7.1.1	Situation financière de l'émetteur, évolution de cette situation financière et résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées	3 ; 4	31 ; 76
7.1.2	Évolution future probable des activités de l'émetteur, et ses activités en matière de recherche et de développement	1.2 ; 7.4.4	8 ; 191
7.2	Résultat d'exploitation	1	7
7.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	1	7
7.2.2	Changements importants du chiffre d'affaires	1	7
8	TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
8.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur	3.3 ; 3.5.20 ; 7.1	34 ; 58 ; 169
8.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description de ces flux de trésorerie	1.5 ; 3.4	17 ; 35
8.3	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur	1.5 ; 3.5.22	17 ; 60
8.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur	1.5 ; 7.2.1	17 ; 172
8.5	Informations concernant les sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.7.2	1.5 ; 3.5.22	17 ; 60
9	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE		
9.1	Environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère et qui peut influencer de manière significative sur ses activités et mentionner toute mesure ou tout facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement sur les activités de l'émetteur	7.2.1 ; 7.4.3	172 ; 189
10	INFORMATION SUR LES TENDANCES		
10.1	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	1.3	13
10.2	Tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement connu par l'émetteur raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	1.3	13
11	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
11.1	Déclaration indiquant si la prévision du bénéfice est, ou non, encore valable à la date du document d'enregistrement et, le cas échéant, expliquant pourquoi elle ne l'est plus	N/A	N/A
11.2	Déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	N/A	N/A
11.3	Prévision ou estimation du bénéfice élaborée sur une base comparable aux informations financières historiques et conforme aux méthodes comptables de l'émetteur	N/A	N/A
12	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
12.1	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	6.1.1	135
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	6.1.3	149
13	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES		
13.1	Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales	6.2	151
13.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	6.2	151
14	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
14.1	Date d'expiration du mandat actuel et période durant laquelle la personne est restée en fonction	6.1.1	135
14.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages, ou une déclaration négative appropriée	6.1.6	150

14.3	Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	6.1.1	135
14.4	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine	6.1.4	149
14.5	Les incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les futures modifications de la composition des organes d'administration	N/A	N/A
15	SALARIÉS		
15.1	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques ou nombre moyen durant chaque exercice de cette période et répartition des salariés par principal type d'activité et par site	3.5.31 ; 5.3.1	66 ; 122
15.2	Participation et stock-options	5.4.2	130
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	5.4.2	130
16	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
16.1	Nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance détenant, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable ainsi que le montant de la participation détenue, ou à défaut, déclaration négative appropriée	7.1.1	169
16.2	Droits de vote différents, ou déclaration négative appropriée	7.1.1	169
16.3	Détention ou contrôle, direct ou indirect, de l'émetteur	7.1.1	169
16.4	Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure entraîner un changement de son contrôle	N/A	N/A
17	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES		
17.1	Détail des transactions avec des parties liées 1) prévues dans les normes adoptées conformément au règlement (CE) n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil, ou 2) conclues par l'émetteur durant la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement	3.5.39 ; 6.1.6	70 ; 150
18	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
18.1	Informations financières historiques	3.1 ; 3.2 ; 3.3 ; 3.4 ; 3.5 ; 4.1 ; 4.2	32-36 ; 77-80
18.1.1	Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices	3.1 ; 3.2 ; 3.3 ; 3.4 ; 3.5 ; 4.1 ; 4.2	32-36 ; 77-80
18.1.2	Changement de date de référence comptable	3.5.6 ; 4.2.2	39 ; 80
18.1.3	Normes comptables	3.5.6 ; 4.2.2	39 ; 80
18.1.4	Changement de référentiel comptable	3.5.6 ; 4.2.2	39 ; 80
18.1.5	Informations financières: bilan, compte de résultat, variations des capitaux propres, tableau des flux de trésorerie et les méthodes comptables et les notes explicatives	3.1 ; 3.2 ; 3.3 ; 3.4 ; 3.5 ; 4.1 ; 4.2	32-36 ; 77-80
18.1.6	États financiers consolidés	3.1 ; 3.2 ; 3.3 ; 3.4	32-36
18.1.7	Date des dernières informations financières	3.5.1	36
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
18.2.1	Informations financières trimestrielles ou semestrielles	N/A	N/A
18.3	Audit des informations financières historiques annuelles		
18.3.1	Mention indiquant les informations financières historiques donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente	3.6 ; 4.3	72 ; 102
18.3.2	Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	N/A	N/A
18.4	Informations financières pro forma		
18.4.1	Informations financières pro forma en cas de modification significative des valeurs brutes	N/A	N/A
18.5	Politique de distribution des dividendes	7.4.3	189
18.5.1	Politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable	7.4.3	189
18.5.2	Montant du dividende par action	3.5.38 ; 8.1	70 ; 195
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	7.2.3	178
18.6.1	Toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage	7.2.3	178
18.7	Changement significatif de la situation financière ou commerciale		
18.7.1	Tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ou des informations financières intermédiaires ont été publiés	N/A	N/A

19 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

19.1	Capital social		
19.1.1	Montant du capital souscrit	7.1.1	169
19.1.2	Actions non représentatives du capital	7.1.1	169
19.1.3	Actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales	7.1.1	169
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A	N/A
19.1.5	Droit d'acquisition et/ou obligation attaché(e) au capital souscrit	7.4.2; 8.2.4	184 ; 206
19.1.6	Capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	7.1.1	169
19.1.7	Historique du capital social	7.1.1	169
19.2.	Acte constitutif et statuts		
19.2.1	Objet social	7.4.2	184
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	7.1.1	169
19.2.3	Dispositions de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	7.4.2	184

20 CONTRATS IMPORTANTS

20.1	Contrat important pour les deux années précédant immédiatement la publication du document d'enregistrement	7.4.2	184
------	--	-------	-----

21 DOCUMENTS DISPONIBLES

21.1	Déclaration des documents disponibles pour consultation	9.3	209
------	---	-----	-----

9.4.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel

La table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent document d'enregistrement universel, les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié conformément aux articles L.451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

RAPPORT FINANCIER ANNUEL			
N°	Rubrique	Paragraphe(s)	Page(s)
1.	COMPTES ANNUELS	4	76 - 107
2.	COMPTES CONSOLIDÉS	3	31 - 75
3.	RAPPORT DE GESTION	1	7 - 26
3.1.	Informations mentionnées aux articles L.225-100-1 et L.22-10-35 du Code de commerce	6.2.2	155
	Analyse de l'évolution des affaires	1.2 ; 3.5.5	8 ; 38
	Analyse des résultats	1.4 ; 3.5.4	16 ; 37
	Analyse de la situation financière	1.5 ; 3.5.22 ; 4.2.11	17 ; 60 ; 89
	Principaux risques et incertitudes	7.2	172
	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité	8.2.4	206
3.2.	Informations mentionnées à l'article L.22-10-11 du Code de commerce	6.3	164
	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	6.3	164
3.3.	Informations mentionnées à l'article L.225-211 alinéa 2 du Code de commerce	N/A	N/A
	Programme de rachat d'actions	3.5.20 ; 4.2.9	58 ; 87
4.	DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	9.1	209
5.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	4.3	102
6.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	3.6	72
7.	RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	6.4	166

9.4.3 Table de concordance avec le rapport de gestion (incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise)

La table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent document d'enregistrement universel, les informations qui constituent le rapport de gestion.

RAPPORT DE GESTION			
N°	Rubrique	Paragraphe(s)	Page(s)
1.	ACTIVITÉ ET SITUATION FINANCIÈRE	1.2 ; 1.4	8 ; 16
2.	ÉVÉNEMENTS RÉCENTS, TENDANCES ET PERSPECTIVES	1.2 ; 1.3	8 ; 13
3.	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	7.4.4	191
4.	DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES	7.2.1	172
5.	PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES	7.2.1 ; 7.2.4	172 ; 178
6.	UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS	1.5 ; 3.5.17	17 ; 58
7.	RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE	5	108 - 133
8.	FILIALES ET PARTICIPATIONS		
	• Prise de participation	4.2.22	97
9.	DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES	8.1	195
10.	AUTRES INFORMATIONS (DÉLAIS DE PAIEMENT, ETC.)	7.3	182
11.	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ	8.2.4	206
12.	TABLEAU DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	7.3	182
13.	RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE		
	• Choix des modalités du mode d'exercice de la Direction Générale	6.1.2	148
	• Limitations de pouvoir du Directeur Général	6.1.2	148
	• Composition du Conseil d'administration, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration	6.1.1	135
	• Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire durant l'exercice	6.1.1	136
	• Rémunération des mandataires sociaux	6.2.2	155
	• Engagements pris à l'égard des mandataires sociaux	6.1.1	135
	• État récapitulatif des opérations réalisées en 2025 sur les titres PAREF par les mandataires sociaux et leurs proches	6.1.5	149
	• Description de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration	6.1.1	135
	• Description des objectifs, modalités de mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice	6.1.1	135
	• Dispositions du code Middledenx écartées et raisons pour lesquelles elles ont été écartées	6.2.6	163
	• Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	6.1.7	150
	• Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	6.3	164
	• Informations concernant le capital social (structure du capital, restriction statutaire et actionnariat salarié)	7.1.1	169

