

**RESULTATS ANNUELS 2017**  
**Une année de transition et de forte croissance opérationnelle**

**Un patrimoine sous gestion en forte croissance à près de 1,7 milliard d'euros**

- 1 531 M€ gérés pour compte de tiers (+15%) sous la forme de SCPI<sup>1</sup> et d'OPCI<sup>2</sup> grâce à 160 M€ de collecte brute réalisée en 2017 contre 111 M€ en 2016 (+45%)
- 146 M€ d'actifs en compte propre (-13%) suite à la cession des actifs Pantin en août 2017 et Vaux Le Pénil Foch en mai 2017

**Des indicateurs financiers solides**

- ANR triple net de 95,7 € par action (+11%)
- Commissions nettes de 8,9 M€ contre 6,6 M€ en 2016 (+34%)
- Revenus locatifs nets de 8,3 M€ contre 8,7 M€ en 2016 (-4%)
- Résultat net consolidé de 8,3 M€ (-20%)
- Ratio d'endettement<sup>3</sup> au plus bas historique à 23% contre 36% (-13 points)

**Proposition d'un dividende en numéraire de 3 € par action pour l'exercice 2017, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale qui se réunira en mai 2018 (date à confirmer), en hausse de 50% par rapport à 2016.**

Le conseil d'administration de PAREF, réuni le 14 février 2018, a arrêté les comptes au 31 décembre 2017. Les procédures d'audit par les commissaires aux comptes sont en cours.

« 2017 a été une année charnière pour le Groupe PAREF avec l'entrée au capital de FOSUN comme actionnaire majoritaire. La qualité des produits offerts, conjuguée à l'excellent travail des équipes, a permis au Groupe PAREF de réaliser une forte croissance opérationnelle et d'atteindre un plus haut historique en matière de collecte avec 160 M€ de souscriptions.

Le renforcement de l'équipe de direction et le soutien de son actionnaire de référence, vont permettre au Groupe PAREF de mettre en œuvre sa stratégie et d'accélérer sa trajectoire de croissance »

Antoine Castro – Directeur Général

---

<sup>1</sup> Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

<sup>2</sup> Organisme de Placement Collectif Immobilier

<sup>3</sup> Ratio d'endettement (LTV) : dette nette consolidée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits (le ratio d'endettement ressort à 26% en incluant la participation dans la société Wep Watford, contre 39% en 2016)

## I - Activité de gestion pour compte de tiers (PAREF Gestion)

### - Collecte et patrimoine géré

L'année 2017 a été marquée par une collecte brute record auprès d'investisseurs particuliers avec une progression de +45% par rapport à 2016, pour atteindre près de 160 M€ (111 M€ en 2016). Ces résultats proviennent notamment des fortes performances des SCPI à capital variable Novapierre Allemagne et Interpierre France qui affichent respectivement 107 M€ et 39 M€ de collecte brute sur la période.

La collecte nette reste élevée avec un ratio de collecte nette sur collecte brute de 86 % en 2017 (contre 81 % en 2016), démontrant la confiance des investisseurs dans les produits proposés par le Groupe et la qualité de leur gestion.

Fort du savoir-faire des équipes, PAREF Gestion a également obtenu depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017 la gestion de deux SCPI à capital fixe, CIFOcoma 1 et CIFOcoma 2, spécialisées dans les murs de magasins, pour un patrimoine sous gestion additionnel de 41 M€.

Ainsi, PAREF Gestion gère un patrimoine pour compte de tiers de 1 531 M€, en progression de +15% par rapport à 2016 (1 328 M€ au 31 décembre 2016).

Répartition des fonds gérés par PAREF Gestion au 31 décembre 2017 :

Type	Fonds	Stratégie	Actifs sous gestion (M€) Déc 31, 2016	Actifs sous gestion (M€) Déc 31, 2017	Evolution en %
SCPI	Capiforce Pierre (CF <sup>4</sup> )	Diversifiée	53	53	n.a.
	Pierre 48 (CV <sup>5</sup> )	Résidentiel (Paris)	288	282	-2%
	Novapierre 1 (CV <sup>5</sup> )	Commerces (Région Parisienne)	151	153	+2%
	Interpierre France (CV <sup>5</sup> )	Bureau/Logistique	60	97	+62%
	Novapierre Allemagne (CV <sup>5</sup> )	Commerces (Allemagne)	164	270	+64%
	Atlantique Pierre 1 (CF <sup>4</sup> )	Diversifiée	42	43	+4%
	Cifocoma 1 (CF <sup>4</sup> )	Commerces	-	20	n.a.
	Cifocoma 2 (CF <sup>4</sup> )	Commerces	-	21	n.a.
<b>Sous-total SCPI</b>			<b>758</b>	<b>939</b>	<b>+24%</b>
OPCI	Vivapierre (CV <sup>5</sup> )	Hôtel (France)	103	100	-3%
	54 Boétie (CV <sup>5</sup> )		342	349	+2%
	OPPCI de murs d'hôtels (CF <sup>4</sup> )		85	115	+36%
<b>Total OPCI</b>			<b>530</b>	<b>564</b>	<b>+7%</b>
Autres			40	28	-30%
<b>Total</b>			<b>1 328</b>	<b>1 531</b>	<b>+15%</b>

<sup>4</sup> CF : Capital fixe

<sup>5</sup> CV : Capital variable

Répartition de la collecte brute réalisée en 2017 :

Type	Fonds	Collecte brute en 2016 (M€)	Collecte brute en 2017 (M€)	Evolution en %
SCPI	Pierre 48	5	4	-12%
	Novapierre 1	6	10	+77%
	Interpierre France	24	39	+60%
	Novapierre Allemagne	76	107	+41%
<b>Total</b>		<b>111</b>	<b>160</b>	<b>+45%</b>

#### - Commissions

Grâce à une collecte soutenue en 2017 et à une augmentation du patrimoine sous gestion, PAREF Gestion affiche une forte augmentation des commissions brutes de souscription et de gestion qui atteignent respectivement 15,1 M€ (+49%) et 5,3 M€ (+21%).

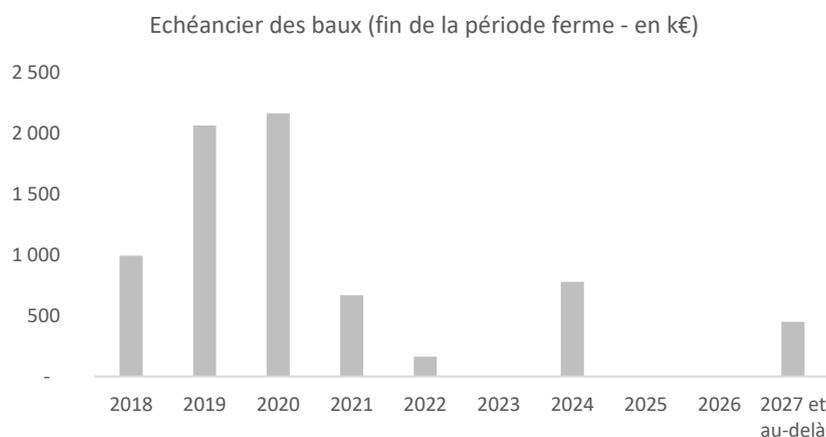
Commissions (en k€)	2016	2017	Evolution en %
Commissions de gestion	4 374	5 286	+21%
Commissions de souscription	10 183	15 123	+49%
Rétro-commissions	-7 944	-11 551	+45%
<b>Commissions nettes</b>	<b>6 613</b>	<b>8 858</b>	<b>+34%</b>

## II - Activité immobilière (PAREF SA)

Au cours de l'année 2017, PAREF a continué à consolider la situation locative de ses actifs immobiliers détenus en propre avec plus de 13 000 m<sup>2</sup> de surfaces louées ou relouées. Le groupe Bureau Véritas a notamment signé un bail de près de 3 400 m<sup>2</sup> sur l'immeuble le Gaïa (Nanterre, La Défense/région parisienne), avec une durée initiale de 10 ans dont une période ferme de 9 ans (prise d'effet au 1<sup>er</sup> Janvier 2018).

Le taux d'occupation financier du Groupe ressort ainsi en hausse à 82,2 % (incluant la location de 3 399 m<sup>2</sup> du Gaïa) contre 81,4% au 31 décembre 2016<sup>6</sup>.

La maturité moyenne pondérée des baux est de 4,4 ans à fin 2017 et le profil d'échéancier des baux sur le patrimoine détenu en propre est le suivant :



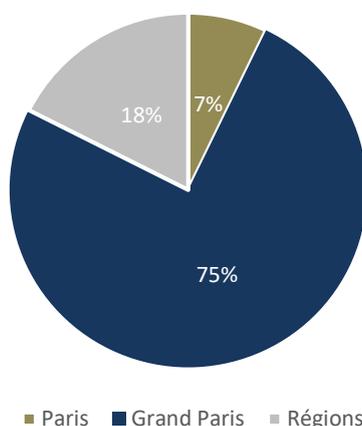
<sup>6</sup> En excluant l'immeuble le Gaïa, le taux d'occupation financier ressort à 90,8% en 2017, contre 92,7% en 2016.

PAREF a par ailleurs continué la gestion pro-active de son patrimoine immobilier en cédant 2 actifs dont (i) un immeuble à Melun Foch pour un prix net vendeur de 3,5 M€ en mai 2017 et (ii) un immeuble de bureaux situé à Pantin en août 2017, entièrement loué après sa restructuration, pour un prix net vendeur de 24,6 M€ représentant une prime moyenne de 17 % par rapport à la dernière expertise non affectée. Ces arbitrages correspondent à la stratégie de rotation active du patrimoine.

La valeur du patrimoine du Groupe PAREF<sup>7</sup> ressort ainsi à 146 M€ au 31 décembre 2017, en diminution de 13% par rapport à fin 2016 (167 M€) suite aux cessions d'actifs, partiellement compensées par une augmentation de la valeur des actifs.

Chiffres clés du patrimoine détenu en propre <sup>8</sup>	2016	2017
Nombre d'actifs	24	22
Surface locative (en exploitation)	158 796 m <sup>2</sup>	133 422 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier (en exploitation)	81,4%	82,2%
Valorisation	148 M€	125 M€

Répartition géographique du patrimoine détenu en propre<sup>8</sup>



Au global, le revenu locatif net sur le patrimoine détenu en propre par PAREF ressort à 8,3 M€ en 2017, en légère diminution par rapport à 2016 (-4%) principalement du fait de la cession de l'actif situé à Pantin en août 2017 (impact de -0,5 M€) et de la fin d'usufruits sur des actifs résidentiels historiquement détenus par PAREF, partiellement compensées par une activité locative soutenue en 2017. Le taux de rendement brut moyen de ses actifs détenus en propre ressort quant à lui en hausse pour atteindre 7,2% contre 6,9% fin 2016 (hors le Gaïa).

Résultats locatifs 2017 sur le patrimoine détenu en propre (k€)	2016	2017	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	9 377	9 114	-3%
Charges non récupérables	-711	-790	+11%
Autres revenus	2	13	n.a.
<b>Total revenus locatifs nets</b>	<b>8 668</b>	<b>8 337</b>	<b>-4%</b>

Les revenus nets ont progressé de +3% à périmètre constant notamment en raison des commercialisations intervenues au cours de l'année.

<sup>7</sup> Incluant les participations dans les sociétés mises en équivalence dont 50% de Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa (Nanterre, La Défense)), 27,24% de l'OPPCI Vivapierre et 10,8% de la SCPI Interpierre.

<sup>8</sup> Incluant l'immeuble le Gaïa en quote-part. Hors participations dans Interpierre et Vivapierre, hors la valeur des titres de PAREF Gestion

### III - Résultats 2017

#### Compte de résultat consolidé :

Compte de résultat consolidé détaillé (en k€)	2016 <sup>(*)</sup>	2017	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	9 377	9 114	-3%
Charges locatives et taxes non récupérées	-711	-790	+11%
Autres revenus	2	13	n.a.
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>8 668</b>	<b>8 337</b>	<b>-4%</b>
Chiffres d'affaires sur commissions	14 557	20 409	+40%
-dont commissions de gestion	4 374	5 286	+21%
-dont commissions de souscription	10 183	15 123	+49%
Rétro-commissions	-7 944	-11 551	+45%
<b>Revenus nets sur commissions</b>	<b>6 613</b>	<b>8 858</b>	<b>+34%</b>
Charges générales d'exploitation	-6 083	-8 947	+47%
Amortissements et dépréciations	-537	-767	+43%
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>8 661</b>	<b>7 481</b>	<b>-14%</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	3 366	646	-81%
Résultat de cession des immeubles de placement	-60	2 919	n.a.
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>11 967</b>	<b>11 046</b>	<b>-8%</b>
Produits financiers	112	122	+9%
Charges financières	-3 103	-3 375	+9%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-2 991</b>	<b>-3 253</b>	<b>+9%</b>
Autres charges et produits financiers	154	160	+4%
Ajustement de valeur des instruments financiers	352	536	+52%
Quote-part des sociétés mises en équivalence	1 326	712	-46%
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>10 808</b>	<b>9 201</b>	<b>-15%</b>
Charges d'impôts	-435	-940	+116%
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>10 373</b>	<b>8 261</b>	<b>-20%</b>
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	0	0	n.a.
<b>Résultat net consolidé part du Groupe</b>	<b>10 373</b>	<b>8 261</b>	<b>-20%</b>
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 193 339	1 197 128	
<b>Résultat net consolidé par action (part du Groupe)</b>	<b>8,69</b>	<b>6,90</b>	<b>-21%</b>
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 207 457	1 201 543	
<b>Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)</b>	<b>8,59</b>	<b>6,88</b>	<b>-20%</b>

(\*) La présentation des comptes 2016 a été modifiée afin de séparer les charges afférentes respectivement à l'activité locative et aux commissions.

Le Groupe a dégagé un résultat net consolidé part du Groupe de 8,3 M€ en 2017, en diminution de 20% par rapport à 2016 notamment du fait d'un profit non-récurrent de 2 M€ en 2016 lors du changement de méthode de consolidation de la participation dans la SCPI Interpierre France (passage d'une consolidation par intégration globale à une consolidation par mise en équivalence) :

- Les revenus locatifs nets ressortent à 8,3 M€, en légère diminution du fait des cessions réalisées en 2016 et en 2017 et de la fin d'usufruits sur des actifs résidentiels historiquement détenus par PAREF ;
- Les revenus nets sur commissions marquent une forte hausse de +34% grâce à une activité soutenue de souscription et une augmentation du patrimoine sous gestion pour compte de tiers ;
- Les charges générales d'exploitation s'établissent à près de 8,9 M€, en hausse de 2,9 M€ entre 2016 et 2017, s'expliquant notamment par (i) des coûts exceptionnels en 2017 afférents à la modification de la structure actionnariale (pour près de 1,7 M€) et (ii) un renforcement des équipes par le recrutement de

nouveaux collaborateurs dans l'ensemble des départements ;

- Le coût de l'endettement financier ressort à 3,3 M€ en 2017 contre 3,0 M€ en 2016 (hors ajustement de valeur des instruments financiers). Cette augmentation s'explique principalement par une pénalité de 1,1 M€ de remboursement anticipé sur le financement adossé à l'actif Pantin, cédé en août 2017 ;
- La quote-part des sociétés mises en équivalence a diminué de 0,6 M€ du fait de l'impact du profit de dilution de la SCPI Interpierre France lors du passage en mise en équivalence pour 2 M€ en 2016, partiellement compensé par une bonne performance des fonds détenus et une revalorisation positive sur l'actif Gaïa.

#### IV - Ressources financières

Le montant de la dette financière brute du Groupe PAREF s'élève à 45 M€ au 31 décembre 2017, en forte diminution (65 M€ à fin 2016) suite au remboursement de la dette sur l'actif de Pantin et à l'amortissement de dettes existantes.

L'endettement du Groupe est composé dans son intégralité de dettes hypothécaires adossées à des actifs détenus par le groupe en propre.

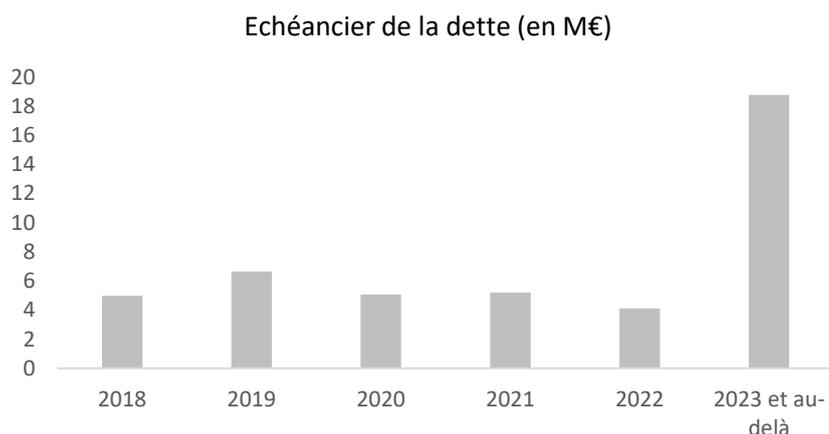
Le taux moyen de la dette est de 4,2% au 31 décembre 2017 (4,5% au 31 décembre 2016), et la maturité moyenne ressort à 4,2 ans.

Le Groupe a mis en place une politique de gestion des taux conservatrice avec plus de 80% de la dette émise à taux fixe ou couverte par des instruments de couverture, limitant ainsi sa sensibilité à l'évolution des taux.

Les ratios financiers du Groupe PAREF sont solides avec un ratio d'endettement (LTV<sup>9</sup>) et de couverture des intérêts financiers (ICR<sup>10</sup>) de respectivement 23% et 4,8x (contre respectivement 36% et 3,9x en 2016).

Le Groupe respecte ainsi ses covenants de respectivement 55% et 2x sur ses dettes bancaires<sup>11</sup>.

Echéancier de la dette :



Le Groupe PAREF dispose d'une trésorerie conséquente couvrant au-delà de 12 mois d'échéance de ses dettes et permettant de répondre aux besoins réglementaires de la société de gestion PAREF Gestion, dont 10 M€ de

<sup>9</sup> LTV : dette nette consolidée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits

<sup>10</sup> ICR : frais financiers consolidés hors frais de remboursement anticipés divisés par le résultat d'exploitation

<sup>11</sup> Le Groupe respecte également l'ensemble des covenants existants sur les financements hypothécaires

trésorerie consolidée et une facilité de 4 M€ au niveau de PAREF non utilisée au 31 décembre 2017<sup>12</sup>.

## V - Patrimoine sous gestion

En k€	2016	2017	Evolution en %
Actifs détenus en propre par PAREF	129 894	107 099	- 18%
Participations détenues par PAREF <sup>13</sup>	37 269	38 564	+3%
<b>Total patrimoine PAREF</b>	<b>167 163</b>	<b>145 663</b>	<b>-13%</b>
SCPI			
- Interpierre France	60 184	97 250	+62%
- Novapierre 1	151 069	153 374	+2%
- Pierre 48	287 934	281 461	-2%
- Capiforce Pierre	53 325	53 325	0,0%
- Atlantique Pierre 1	41 666	43 268	+4%
- Novapierre Allemagne	164 249	269 422	+64%
- Cifocom 1		19 728	n.a.
- Cifocom 2		20 917	n.a.
Sous-total SCPI	758 427	938 746	+24%
- 54 Boétie	341 700	349 100	+2%
- Vivapierre	102 560	99 960	-3%
- OPPCI spécialisé hôtels	85 000	115 290	+36%
Sous-total OPPCI	529 260	564 350	+7%
Autres actifs gérés pour compte de tiers <sup>(1)</sup>	40 304	28 262	-30%
<b>Total patrimoine géré par PAREF Gestion</b>	<b>1 327 991</b>	<b>1 531 357</b>	<b>+15%</b>
Retraitements <sup>(2)</sup>	-19 259	-19 427	+1%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 475 895</b>	<b>1 657 593</b>	<b>+12%</b>

(1) Comprend Foncière Sélection Régions

(2) Une partie du patrimoine de PAREF est gérée au travers de SCPI (Interpierre) et d'OPPCI (Vivapierre) par PAREF Gestion

Le patrimoine d'actifs immobiliers détenu en propre par PAREF ressort à 107 M€, en baisse de 23 M€ par rapport à 2016, qui s'explique principalement par :

- Des cessions pour 24,5 M€ (valeur au 31/12/2016, y compris usufruits arrivés à maturité) ;
- Des frais et travaux d'amélioration sur 2017 pour 0,6 M€ ;
- Une revalorisation positive de la valeur des actifs pour 1,2 M€.

La variation de juste valeur à périmètre constant s'établit à 1,1 M€ sur 2017, soit une hausse de +1%.

Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre et consolidés par PAREF ressort à 7,2% contre 6,9% fin 2016 (hors le Gaïa).

Le Groupe applique la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Le Groupe PAREF a choisi de classer ses actifs immobiliers détenus en propre en niveau 3, du fait (i) de la disponibilité limitée de données publiques et (ii) de l'utilisation de données confidentielles par les experts, dans le cadre de leurs travaux de valorisation.

<sup>12</sup> Facilité à échéance mai 2018 (renouvelée annuellement)

<sup>13</sup> Incluant les participations dans les sociétés mises en équivalence dont 50% de Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa (Nanterre, La Défense)), 27,24% de l'OPPCI Vivapierre et 10,8% de la SCPI Interpierre. Excluant les actions détenues dans PAREF Gestion

## VI - Actif net réévalué

L'Actif triple net (NNNAV) du Groupe PAREF ressort à 95,7 € à fin 2017, en augmentation de +11% par rapport à fin 2016.

La NNNAV est déterminé notamment à partir des capitaux propres consolidés en normes IFRS (incluant la méthode de la juste valeur) et de la valeur de marché de la dette et des instruments financiers.

	31/12/2016	31/12/2017	Evolution en %
Capitaux propres consolidés	94,2	100,3	+6%
Neutralisation de la mise en juste valeur des instruments financiers	1,9	0,9	
Ajustement de valeur du fonds de commerce (PAREF GESTION)	13,0	16,3	
Plus/moins-values latentes sur actifs comptabilisés au coût	0	0	
<b>ANR (en M€)</b>	<b>109,2</b>	<b>117,5</b>	<b>+8%</b>
<b>ANR / action dilué (en €)</b>	<b>91,4</b>	<b>98,1</b>	<b>+7%</b>
Mise en juste valeur des instruments financiers	-1,7	-0,9	
Mise en juste valeur de la dette à taux fixe	-4,0	-1,5	
Impôts différés sur justes valeurs	-0,4	-0,4	
<b>ANR triple net (en M€)</b>	<b>103,0</b>	<b>114,7</b>	<b>+11%</b>
<b>ANR triple net / action dilué (en €)</b>	<b>86,2</b>	<b>95,7</b>	<b>+11%</b>
Neutralisation des impôts différés sur justes valeurs	0,4	0,4	
Droits	9,6	9,8	
<b>ANR de reconstitution en part du Groupe (en M€)</b>	<b>113,0</b>	<b>124,9</b>	<b>+11%</b>
<b>ANR de reconstitution / action dilué (en €)</b>	<b>94,6</b>	<b>104,3</b>	<b>+10%</b>

## VII – Stratégie et perspectives

Le Groupe PAREF souhaite accélérer son développement autour de 3 piliers principaux :

- La croissance progressive de la valeur du patrimoine immobilier détenu par la société PAREF avec une gestion proactive : asset management du portefeuille existant, rotation du patrimoine et investissements ciblés, permettant le repositionnement sur des actifs de taille significative et principalement situés dans le grand Paris ;
- Le développement raisonné de l'activité de gestion pour investisseurs individuels par (i) l'augmentation des actifs sous gestion sur les produits existants et (ii) la création de nouveaux produits ;
- L'accélération de l'activité de gestion pour le compte d'investisseurs institutionnels en France et en Europe continentale, notamment grâce au soutien des sociétés du Groupe Fosun (actionnaire majoritaire).

Dans ce contexte, le Groupe souhaite mettre en place une politique de distribution représentant entre 65% et 75% du résultat net récurrent sur les prochaines années.

A plus court terme, il est rappelé que PAREF entend maintenir le régime SIIC en privilégiant une augmentation de capital par placement privé<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> Au 31 décembre 2017, l'actionnaire principal détenait 71,37% du capital social et des droits de votes. Il est rappelé que le bénéfice du régime SIIC est conditionné à l'absence de détention, directe ou indirecte, à hauteur de 60% ou plus du capital social ou des droits de vote de PAREF, par un ou plusieurs actionnaires de la Société, agissant seul(s) ou de concert au sens de l'article L. 233-10 du code de commerce.

## VIII – Autres indicateurs financiers

### - Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles

En k€	31/12/2016	31/12/2017	Evolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	10 373	8 261	-20%
Ajustements			
(i) Variation de JV des imm. de placements et autres actifs	-3 366	-646	-81%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	60	-2 919	n.a.
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0	0	
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0	0	
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition/Ecart d'acq. négatif	0	0	
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	-352	-536	+52%
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés et autres intérêts	0	0	
(viii) Impôts différés résultant des ajustements	0	0	
(ix) Ajustement (i) à (viii) sur sociétés détenues en partenariat	1 157	767	-34%
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	0	0	
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>7 872</b>	<b>4 927</b>	<b>-37%</b>
Nombre moyen d'actions	1 193 339	1 197 128	
<b>Résultat net récurrent par action</b>	<b>6,6€</b>	<b>4,1€</b>	<b>-38%</b>

### - Ratios de coûts

Les ratios ci-dessous sont calculés sur le périmètre des actifs détenus en propre par le Groupe PAREF.

En k€	31/12/2016	31/12/2017	Evolution en %
Inclus :			
(i) Frais généraux <sup>(1)</sup>	-1 406	-1 356	-4%
(ii) Charges sur immeubles	-251	-166	-34%
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	-3 566	-3 429	-4%
(iv) Honoraires de gestion nets des marges réelles/estimées	0	0	n.a.
(v) Autres produits nets des refacturations couvrant les frais généraux	0	0	n.a.
(vi) Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés mises en équivalence	-480	-565	+18%
Exclus :			
(vii) Amortissements des immeubles de placement	638	676	+6%
(viii) Charges du foncier	1 267	1 245	-2%
(ix) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	1 839	1 560	-15%
<b>Coûts (y compris coûts de vacance) (A)</b>	<b>-1 959</b>	<b>-2 035</b>	<b>+4%</b>
(x) Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	711	790	+11%
<b>Coûts (hors coûts de vacance) (B)</b>	<b>-1 248</b>	<b>-1 245</b>	<b>-0,2%</b>
(xi) Revenus locatifs moins charges du foncier	10 644	10 359	-3%
(xii) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-1 839	-1 560	-15%
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	0	0	n.a.
<b>Revenus locatifs (C)</b>	<b>8 805</b>	<b>8 799</b>	<b>-0,1%</b>
<b>Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)</b>	<b>22,2%</b>	<b>23,1%</b>	<b>+0,9 pts</b>
<b>Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)</b>	<b>14,2%</b>	<b>14,2%</b>	<b>-0,0 pts</b>

(1) Hors frais exceptionnels liés à la restructuration actionnariale du Groupe.

<b>BILAN ACTIF (en k€)</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Actifs non courants</b>		
Immeubles de placement	104 384	105 689
Immobilisations incorporelles	749	89
Immobilisations corporelles	43	60
Immobilisations financières	9 263	10 643
Titres mis en équivalence	17 954	18 971
Actifs financiers disponibles à la vente	1 084	1 035
<b>Total actifs non courants</b>	<b>133 477</b>	<b>136 487</b>
<b>Actifs courants</b>		
Stocks	0	0
Clients et autres débiteurs	6 947	8 233
Autres créances et comptes de régularisation	272	247
Instruments dérivés	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 975	10 023
<b>Total actifs courants</b>	<b>11 194</b>	<b>18 503</b>
Actifs non courants destinés à la vente	25 510	1 410
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>170 181</b>	<b>156 400</b>

<b>BILAN PASSIF (en k€)</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Capitaux propres</b>		
Capital social	30 218	30 218
Primes liées au capital	31 123	29 310
Réserves de la juste valeur	581	29
Variation de valeur des instruments de couverture	-516	-289
Réserves consolidées	22 442	32 806
Résultat consolidé	10 373	8 261
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>	<b>94 219</b>	<b>100 334</b>
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>94 219</b>	<b>100 334</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts bancaires, part à long terme	55 091	39 652
Impôts différés passifs, nets	202	176
Provisions	221	267
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>55 514</b>	<b>40 095</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts bancaires, part à court terme	10 051	5 704
Instruments dérivés	1 742	996
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 820	3 477
Dettes fiscales et sociales	2 529	3 804
Autres dettes et comptes de régularisation	2 305	1 990
<b>Total des passifs courants</b>	<b>20 448</b>	<b>15 971</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>170 181</b>	<b>156 400</b>

<b>FLUX DE TRESORIE (en k€)</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Flux d'exploitation</b>		
Résultat net	10 373	8 261
Dotations aux amortissements et provisions	911	778
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements	-3 366	-646
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	-352	-520
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	377	-16
Variation des impôts	430	940
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	-153	-2 919
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	-1 326	-712
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt</b>	<b>6 893</b>	<b>5 165</b>
Coût de l'endettement financier net	2 639	3 253
Impôts payés	-480	-796
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et après impôt</b>	<b>9 052</b>	<b>7 622</b>
Autres variations du BFR	1 251	-888
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles</b>	<b>10 303</b>	<b>6 734</b>
<b>Flux d'investissements</b>		
Acquisition des immeubles de placement	-10 285	-558
Autres acquisitions d'immobilisations	-54	-523
Prix de cession des immeubles de placement	0	27 409
Acquisition d'immobilisations financières	-7	-2 292
Cession d'immobilisations financières	521	0
Variation des participations dans les sociétés mises en équivalence	1 063	0
Produits financiers reçus	1 152	705
Incidence des variations de périmètre	0	0
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>-7 610</b>	<b>24 741</b>
<b>Flux de financement</b>		
Titres d'autocontrôle	-196	151
Augmentation des emprunts bancaires	9 733	0
Variation des autres dettes financières	0	0
Remboursements des emprunts	-5 794	-20 280
Frais d'acquisition des emprunts	-15	0
Variation des concours bancaires	-257	450
Intérêts payés	-3 101	-3 331
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	-3 584	-2 417
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>-3 214</b>	<b>-25 427</b>
Incidence de changement de méthode de consolidation - Interpierre	-3 041	0
<b>Augmentation / (Diminution) de la trésorerie</b>	<b>- 3 562</b>	<b>6 048</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>7 537</b>	<b>3 975</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>3 975</b>	<b>10 023</b>

**Agenda financier**

26 avril 2018 : Informations financières au 31 mars 2018

**A propos du Groupe PAREF**

PAREF se développe sur deux secteurs d'activités complémentaires : (i) investissement au travers de la société immobilière SIIC PAREF principalement dans l'immobilier d'entreprises en région parisienne (146 M€ de patrimoine au 31 décembre 2017) et (ii) gestion pour compte de tiers au travers de PAREF Gestion (1 531 M€ de fonds gérés au 31 décembre 2017), société de gestion agréée par l'AMF.

PAREF est une société foncière SIIC, cotée sur le compartiment C de Euronext Paris - FR0010263202 - PAR  
Plus d'informations sur [www.paref.fr](http://www.paref.fr)

**Contacts**

Antoine CASTRO  
Directeur Général

Antoine ONFRAY  
Directeur Financier

[info@paref.com](mailto:info@paref.com)  
Tél. : 01 40 29 86 86

**Contact Presse**

Citigate Dewe Rogerson, Alexandre Dechaux  
01 53 32 84 79

[Alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com](mailto:Alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com)

