

RESULTATS ANNUELS 2018
Des résultats en forte hausse reflétant l'efficacité de la stratégie du Groupe PAREF

Des indicateurs financiers en forte croissance

- Résultat net consolidé de 11,8 M€ (+43%)
- Commissions nettes de 13,2 M€ contre 8,9 M€ en 2017 (+48%)
- ANR EPRA triple net de 99,1 € par action (+4%)
- Ratio d'endettement¹ au plus bas historique à 4% contre 23% au 31 décembre 2017

Un patrimoine sous gestion de près de 1,6 milliard d'euros

- 1 439 M€ gérés pour compte de tiers sous la forme de SCPI² et d'OPCI³ grâce à 236 M€ de collecte brute réalisée en 2018 contre 160 M€ en 2017 (+48%)
- 138 M€ d'actifs en compte propre (+3% à périmètre constant)

Proposition d'un dividende en numéraire de 3,85 € par action pour l'exercice 2018, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale qui se réunira en mai 2019 (date à confirmer), en hausse de 28% par rapport à 2017.

Le conseil d'administration de PAREF, réuni le 19 février 2019, a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2018. Les procédures d'audit par les commissaires aux comptes sont en cours.

« Les résultats financiers et opérationnels 2018 démontrent une nouvelle fois la pertinence de la stratégie du Groupe PAREF. La diversification de nos activités et de nos sources de revenus assure une forte résilience de notre modèle et de la valeur créée pour nos actionnaires. »

Antoine Castro – Directeur Général

¹ Ratio d'endettement (LTV) : dette nette consolidée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits (le ratio d'endettement ressort à 8% en prenant la participation dans la société Wep Watford en proportionnel, contre 26% en 2017)

² Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

³ Organisme de Placement Collectif Immobilier

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

- Collecte et patrimoine géré

L'année 2018 a été une nouvelle fois marquée par une collecte brute record auprès d'investisseurs particuliers avec une progression de +48% par rapport à 2017, pour atteindre près de 236 M€ (contre 160 M€ en 2017). Ces résultats proviennent notamment des fortes performances des SCPI à capital variable Novapierre Allemagne et Interpierre France qui affichent respectivement 176 M€ et 54 M€ de collecte brute sur la période.

De surcroît cette collecte élevée s'accompagne d'un ratio collecte nette sur collecte brute de 79 % sur l'année 2018, démontrant la confiance des investisseurs dans les produits proposés par le Groupe et la qualité de leur gestion.

Ainsi, PAREF Gestion gère un patrimoine pour compte de tiers de 1 439 M€, en hausse de 22% à périmètre constant (-6% par rapport au 31 décembre 2017 du fait de la cession de l'actif détenu par l'OPCI 54 Boétie au second semestre 2018, représentant 349M€ fin 2017).

Répartition des fonds gérés par PAREF Gestion au 31 décembre 2018 :

Type	Fonds	Stratégie	Actifs sous gestion (M€) 31 Déc 2017	Actifs sous gestion (M€) 31 Déc 2018	Evolution en %
SCPI	Novapierre Allemagne (CV ⁴)	Commerces (Allemagne)	269	449	67%
	Pierre 48 (CV ⁴)	Résidentiel (Paris)	281	285	1%
	Novapierre 1 (CV ⁴)	Commerces (Région Parisienne)	153	156	2%
	Interpierre France (CV ⁴)	Bureau/Logistique	97	136	40%
	Capiforce Pierre (CF ⁵)	Diversifiée	53	53	0%
	Atlantique Pierre 1 (CF ⁵)	Diversifiée	43	48	11%
	Cifocoma 1 (CF ⁵)	Commerces	20	18	-7%
	Cifocoma 2 (CF ⁵)	Commerces	21	22	6%
Sous-total SCPI			939	1 167	24%
OPCI	Vivapierre (CV ⁴)	Hôtel (France)	100	94	-6%
	54 Boétie (CV ⁴)		349	-	n.a
	OPPCI de murs d'hôtels (CF ⁵)		115	142	23%
Sous-Total OPCI			564	236	-58%
Autres			28	35	25%
Total			1 531	1 439	-6%

⁴ CV : Capital Variable

⁵ CF : Capital Fixe

Répartition de la collecte brute réalisée en 2018 :

Type	Fonds	Collecte brute en 2017 (M€)	Collecte brute en 2018 (M€)	Evolution en %
SCPI	Pierre 48	4	3	-30%
	Novapierre 1	10	4	-64%
	Interpierre France	39	54	39%
	Novapierre Allemagne	107	176	64%
Total		160	236	48%

- Commissions

Grâce à une collecte soutenue en 2018 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 21,2 M€ (+40%) et 6,6 M€ (+25%).

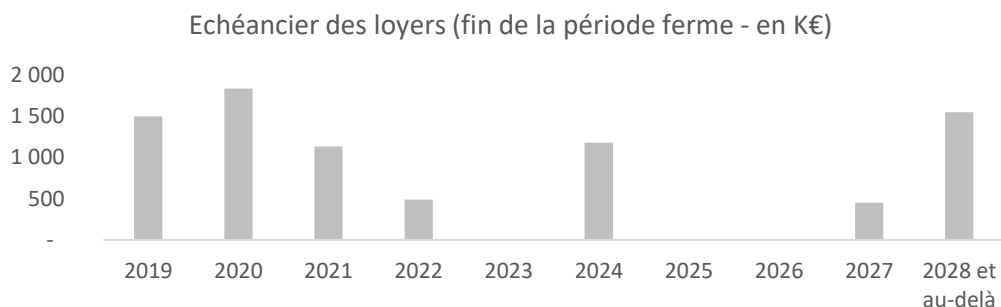
Commissions (en k€)	2017	2018	Evolution en %
Commissions de gestion	5 286	6 620	+25%
Commissions de souscription	15 123	21 182	+40%
Rétro-commissions	-11 551	-14 652	+27%
Commissions nettes	8 858	13 150	+48%

II - Activité immobilière (PAREF SA)

Au cours de l'année 2018, PAREF a fortement amélioré la situation locative de ses actifs immobiliers détenus en propre avec plus de 50 000 m² de surfaces louées ou relouées, représentant près de 45 % de la surface totale du portefeuille détenu. PAREF a notamment signé un bail de 12 ans ferme sur les complexes hôteliers situés à Dax et Saint-Paul-Lès-Dax, portant sa maturité jusqu'en juillet 2031, avec Thermes Adour, acteur majeur de l'industrie thermale.

Le taux d'occupation financier du Groupe ressort en hausse à 82,8 % contre 81,8 % au 31 décembre 2017⁶.

La maturité moyenne pondérée des baux est en hausse pour atteindre 4,8 ans à fin 2018 (contre 4,4 ans à fin 2017). Le profil d'échéancier des baux sur le patrimoine détenu en propre est :



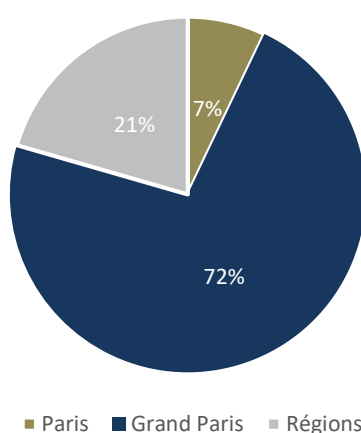
PAREF a par ailleurs continué la gestion pro-active de son patrimoine immobilier en cédant 3 actifs dont l'immeuble de Melun Vaux-le-Pesnil, les parkings à Pantin et la moitié de l'actif situé à Saint Maurice pour un prix total net vendeur de 2,1 M€, représentant une prime moyenne de 15 % par rapport à la dernière expertise. Ces arbitrages correspondent à la stratégie de rotation active du patrimoine.

⁶ En excluant l'immeuble le Gaïa, le taux d'occupation financier ressort à 91,9% en 2018, contre 90,7% en 2017.

La valeur du patrimoine du Groupe PAREF⁷ ressort ainsi à 138 M€ au 31 décembre 2018, dont 127 M€ d'actifs immobiliers (incluant la participation sur l'immeuble le Gaïa) et 11 M€ de participations financières dans des fonds gérés par le Groupe (suite à la cession fin 2018 des titres détenus dans la SCPI Interpierre pour un montant d'environ 9,5 M€).

Chiffres clés du patrimoine détenu en propre ⁸	2017	2018
Nombre d'actifs	22	20
Surface locative (en exploitation)	133 422 m ²	129 069 m ²
Taux d'occupation financier (en exploitation)	81,8%	82,8%
Valorisation	125 M€	127 M€

Répartition géographique du patrimoine détenu en propre⁸



Au global, le revenu locatif net sur le patrimoine détenu en propre par PAREF ressort à 6,8 M€ en 2018, en diminution par rapport à 2017 (-18%) du fait de l'impact plein de la cession de l'actif situé à Pantin Courtois en août 2017 partiellement compensé par une évolution positive des revenus locatifs grâce à une activité locative soutenue. Les revenus nets ont ainsi progressé de +0,3% à périmètre constant notamment en raison des commercialisations intervenues au cours de l'année.

Résultats locatifs 2017 sur le patrimoine détenu en propre (k€)	2017	2018	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	9 114	7 512	-18%
Charges non récupérables	-790	-793	0%
Autres revenus	13	102	x7
Total revenus locatifs nets	8 337	6 822	-18%

Le taux de rendement brut moyen de ses actifs détenus en propre ressort en légère diminution à 6,9% contre 7,2% fin 2017⁹.

⁷ Incluant à fin 2018 les participations dans les sociétés mises en équivalence dont 50% de Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa (Nanterre, La Défense)) et 27,24% de l'OPPCI Vivapierre.

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

⁹ En excluant l'immeuble le Gaïa.

III - Résultats 2018

Compte de résultat consolidé :

Compte de résultat consolidé détaillé (en k€)	2017	2018	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	9 114	7 512	-18%
Charges locatives et taxes non récupérées	-790	-793	0%
Autres revenus	13	102	x7
Revenus locatifs nets	8 337	6 822	-18%
Chiffres d'affaires sur commissions	20 409	27 802	36%
-dont commissions de gestion	5 286	6 620	25%
-dont commissions de souscription	15 123	21 182	40%
Rétro-commissions	-11 551	-14 652	27%
Revenus nets sur commissions	8 858	13 150	48%
Charges générales d'exploitation	-8 947	-9 166	2%
Amortissements et dépréciations	-767	-415	-46%
Résultat opérationnel courant	7 481	10 390	39%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	646	5 843	x8
Résultat de cession des immeubles de placement	2 919	216	-93%
Résultat opérationnel	11 046	16 449	49%
Produits financiers	122	90	-26%
Charges financières	-3 375	-2 080	-38%
Coût de l'endettement financier net	-3 253	-1 989	-39%
Autres charges et produits financiers	160	246	54%
Ajustement de valeur des instruments financiers	536	398	-26%
Résultat de cession de titres mise en équivalence	-	595	n.a.
Quote-part des sociétés mises en équivalence	712	-1 818	n.a.
Résultat net avant impôts	9 201	13 880	51%
Charges d'impôts	-940	-2 077	121%
Résultat net consolidé	8 261	11 803	43%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe	8 261	11 803	43%
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 197 128	1 379 932	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	6,90	8,55	24%
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 201 543	1 384 022	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	6,88	8,53	24%

Le Groupe a dégagé un résultat net consolidé part du Groupe de 11,8 M€ en 2018, en forte hausse de +43% par rapport à 2017 :

- Les revenus locatifs nets ressortent à 6,8 M€, en diminution de -18% par rapport à 2017 du fait des cessions réalisées en 2017 et 2018 ;
- Les revenus nets sur commissions marquent une forte hausse de +48% grâce à une activité soutenue de souscription et une augmentation du patrimoine sous gestion des fonds existants ;
- Les charges générales d'exploitation s'établissent à près de 9,2 M€, en légère hausse de 2%, s'expliquant notamment par le renforcement des équipes dans l'ensemble des départements ;
- La variation de juste valeur des immeubles de placement augmente significativement pour atteindre 5,8 M€ sur 2018 principalement par une hausse de valeurs sur les complexes hôteliers situés à Dax et

Saint-Paul-Lès-Dax suite à la signature d'un bail de 12 ans ferme ;

- Le coût de l'endettement financier ressort à 2,0 M€ en 2018 (dont 0,5 M€ d'indemnité de remboursement anticipé sur des dettes existantes) contre 3,3 M€ en 2017 (hors ajustement de valeur des instruments financiers). Cette diminution s'explique principalement par une gestion active du passif notamment par le remboursement de dettes existantes en 2017 et 2018 ;
- La quote-part des sociétés mises en équivalence a diminué à -1,8 M€ principalement par l'impact d'une variation négative de la juste valeur de l'actif le Gaïa.

IV - Ressources financières

Le montant de la dette financière brute du Groupe PAREF s'élève à 35 M€ au 31 décembre 2018, en forte diminution par rapport à 2017 (45 M€ au 31 décembre 2017) suite au remboursement par anticipation et à l'amortissement de dettes existantes.

L'endettement du Groupe est composé dans son intégralité de dettes hypothécaires et crédits-baux adossés à des actifs.

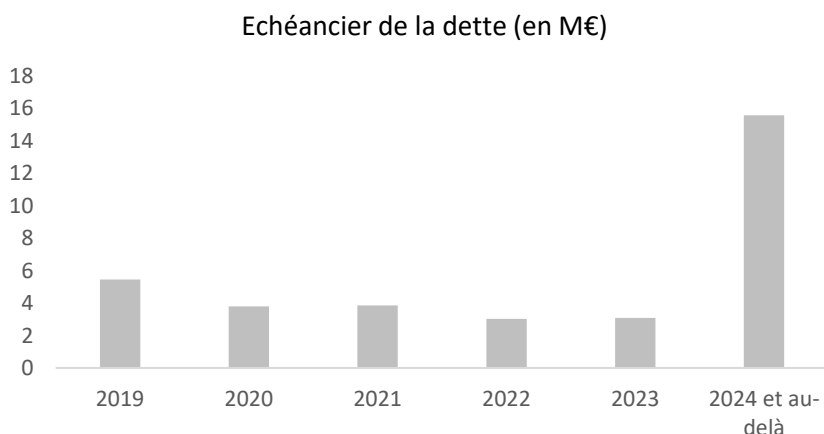
Le coût moyen de la dette ressort à 3,6% au 31 décembre 2018 (4,2% au 31 décembre 2017) avec une maturité moyenne de 3,9 ans.

Le Groupe a une politique conservatrice de gestion des taux avec plus de 80% de la dette émise à taux fixe ou couverte par des instruments de couverture à fin 2018, limitant ainsi sa sensibilité à l'évolution des taux.

Les ratios financiers du Groupe PAREF sont solides avec un ratio d'endettement (LTV¹⁰) et de couverture des intérêts financiers (ICR¹¹) de respectivement 4% et 7,0x (contre respectivement 23% et 4,8x en 2017).

Le Groupe respecte ainsi ses covenants de respectivement 55% et 2x sur ses dettes bancaires¹².

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 28 M€ de trésorerie consolidée au 31 décembre 2018.

Par ailleurs, PAREF a réalisé avec succès une augmentation de capitale de 17 M€ le 5 avril 2018

¹⁰ LTV : dette nette consolidée divisée par la valeur du patrimoine consolidé hors droits

¹¹ ICR : frais financiers consolidés hors frais de remboursement anticipés divisés par le résultat d'exploitation courant

¹² Le Groupe respecte également l'ensemble des covenants existants sur les financements hypothécaires

(règlement/livraison le 11 avril 2018). Cette transaction a été largement sursouscrite et démontre l'appétit des investisseurs pour le Groupe. La détention de l'actionnaire majoritaire (Groupe FOSUN) est ainsi passé de 71,37 % à 59,84 % du capital post-opération, permettant à PAREF de maintenir le régime SIIC.

V - Patrimoine sous gestion

En k€	2017	2018	Evolution en %
Actifs détenus en propre par PAREF	107 099	111 070	4%
Participations détenues par PAREF ¹³	38 564	27 217	-29%
Total patrimoine PAREF	145 663	138 287	-5%
SCPI			
- Interpierre France	97 250	135 815	40%
- Novapierre 1	153 374	156 072	2%
- Pierre 48	281 461	284 783	1%
- Capiforce Pierre	53 325	53 067	0%
- Atlantique Pierre 1	43 268	48 076	11%
- Novapierre Allemagne	269 422	449 096	67%
- Cifocoma 1	19 728	18 312	-7%
- Cifocoma 2	20 917	22 074	6%
Sous-total SCPI	938 746	1 167 295	24%
OPCI			
- 54 Boétie	349 100	-	-100%
- Vivapierre	99 960	94 230	-6%
- OPPCI spécialisé hôtels	115 290	141 910	23%
Sous-total OPPCI	564 350	236 140	-58%
Autres actifs gérés pour compte de tiers ⁽¹⁾	28 262	35 300	25%
Total patrimoine géré par PAREF Gestion	1 531 357	1 438 735	-6%
Retraitements ⁽²⁾	-19 427	-9 909	-49%
TOTAL GENERAL	1 657 593	1 567 113	-5%

(1) Comprend Foncière Sélection Régions

(2) Une partie du patrimoine de PAREF est gérée au travers d'OPPCI (Vivapierre) par PAREF Gestion (et Interpierre en 2017)

Le patrimoine d'actifs immobiliers détenu en propre par PAREF ressort à 111 M€, en hausse de 4 M€ par rapport à 2017, qui s'explique principalement par :

- Des cessions pour 1,9 M€ (valeur au 31/12/2017) ;
- Des frais et travaux d'amélioration sur 2018 pour 0,1 M€ ;
- Une variation de juste valeur positive des actifs pour 5,8 M€.

La variation de juste valeur à périmètre constant est également de 5,8 M€ et représente une hausse de +5,5% sur un an.

Le taux de rendement brut moyen des actifs détenus en propre et consolidés par PAREF ressort à 6,9% contre 7,2% fin 2017 (hors l'immeuble le Gaïa).

¹³ Incluant les participations dans les sociétés mises en équivalence dont 50% de Wep Watford (société détenant l'immeuble le Gaïa (Nanterre, La Défense)) et 27,24% de l'OPPCI Vivapierre (et les 10,8% de la SCPI Interpierre au 31 décembre 2017) et excluant les actions détenues dans PAREF Gestion

VI - Actif net réévalué EPRA

L'Actif triple net EPRA (EPRA NNAV) du Groupe PAREF ressort à 99,1 € par action à fin 2018, en augmentation de 3,4 € par action (+4% par rapport à fin 2017) s'expliquant principalement par le résultat de l'année 2018 pour +8,2 €/action, la variation de juste valeur et du fonds de commerce PAREF Gestion pour +2,7 €/action, le paiement du dividende pour -3 €/action et la dilution engendrée par l'augmentation de capital réalisée en avril 2018 pour -4,3 €/action.

La NNAV EPRA est déterminée 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.

	31/12/2017	31/12/2018	Evolution en %
Capitaux propres consolidés	100,3	124,8	24%
Neutralisation de la mise en juste valeur des instruments financiers	0,9	0,5	
Ajustement de valeur du fonds de commerce (PAREF Gestion) ¹⁴	16,3	19,5	
Plus/moins-values latentes sur actifs comptabilisés au coût	0	0	
ANR EPRA (en M€)	117,5	144,8	23%
ANR EPRA / action dilué (en €)	98,1	100,3	2%
Mise en juste valeur des instruments financiers	-0,9	-0,5	
Mise en juste valeur de la dette à taux fixe	-1,5	-0,6	
Impôts différés sur justes valeurs	-0,4	-0,5	
ANR triple net EPRA (en M€)	114,7	143,1	25%
ANR triple net EPRA / action dilué (en €)	95,7	99,1	4%
Neutralisation des impôts différés sur justes valeurs	0,4	0,5	
Droits	9,8	9,2	
ANR de reconstitution en part du Groupe (en M€)	124,9	152,9	22%
ANR de reconstitution / action dilué (en €)	104,3	105,9	2%

VII – Evénements post clôture

Le Groupe PAREF a signé deux nouveaux baux sur l'immeuble le Gaïa de 9 ans dont 6 ans et 5 ans fermes respectivement. La prise à bail s'échelonne entre mai 2019 et mai 2020 sur une surface totale de 965 m². Cette signature confirme la qualité de l'actif le Gaïa et va permettre d'augmenter le taux d'occupation physique à environ 39%.

¹⁴ La valorisation du fonds de commerce de PAREF Gestion est basée sur l'application de coefficients sur la moyenne du chiffre d'affaires des deux dernières années (2 fois sur les commissions de gestion et 0,5 fois sur les commissions de souscriptions en moyenne).

VIII – Stratégie et perspectives

Le Groupe PAREF continue à accélérer son développement autour de ses 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 à la création de sa nouvelle société PAREF Investment Management créée fin 2018.

Dans ce contexte, le Groupe maintient sa politique de distribution représentant entre 65% et 75% du résultat net récurrent sur les prochaines années.

IX – Autres indicateurs EPRA

- Résultat Net Récurrent EPRA

En k€	31/12/2017	31/12/2018	Evolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	8 261	11 803	43%
Ajustements			
(i) Variation de JV des imm. de placements et autres actifs	-646	-5 843	804%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-2 919	-216	-93%
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0	-595	n.a.
(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	-536	-398	-26%
(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	767	3 383	341%
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	0	0	
Résultat net récurrent EPRA	4 927	8 136	65%
Nombre moyen d'actions	1 197 128	1 379 932	
Résultat net récurrent EPRA / action	4,1€	5,90 €	44%

- Taux de vacance EPRA

En k€	31/12/2017	31/12/2018	Evolution en %
Revenus locatifs estimés sur l'espace vacant ⁽¹⁾	1 785	1 650	
Revenus locatifs estimés sur l'ensemble de portefeuille ⁽¹⁾	9 814	9 580	
Taux de vacance EPRA	18,2%	17,2%	-1,0pts

(1) Incluant l'immeuble le Gaïa en quote-part, hors participations dans SCPI Vivapierre. Excluant le Gaïa, le taux de vacance EPRA ressort à 8,1% au 31 décembre 2018 par rapport à 9,3% au 31 décembre 2017.

- Taux de rendement EPRA

En k€	31/12/2017	31/12/2018	Evolution en %
Taux de capitalisation net PAREF	7,06%	6,29%	-0,78pts
Effet des droits et frais estimés	-0,4%	-0,4%	0,07pts
Effet des variations de périmètre	-0,9%	0,2%	1,07pts
Rendement Initial Net EPRA ⁽¹⁾	5,73%	6,10%	0,36pts
Effet des aménagements de loyers	0,1%	0,3%	0,19pts
Rendement Initial Net <i>Topped-Up</i> EPRA ⁽²⁾	5,83%	6,38%	0,55pts

(1) 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.

(2) Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

- Ratios de coûts EPRA

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

En k€	31/12/2017	31/12/2018	Evolution en %
Inclus :			
(i) Frais généraux ⁽¹⁾	-1 406	-1 916	36%
(ii) Charges sur immeubles	-166	-222	34%
(iii) Charges locatives nettes des honoraires	-3 429	-3 351	-2%
(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	-438	-341	-22%
Exclus :			
(vii) Amortissements des immeubles de placement			
(viii) Charges du foncier	1 245	1 257	1%
(ix) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	1 560	1 469	-6%
Coûts (y compris coûts de vacance) (A)	-2 634	-3 104	18%
(x) Moins : charges de vacance (charges locatives non récupérées)	441	479	9%
Coûts (hors coûts de vacance) (B)	-2 193	-2 625	20%
(xi) Revenus locatifs moins charges du foncier	10 359	8 801	-15%
(xii) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-1 245	-1 257	1%
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	2 749	3 159	15%
Revenus locatifs (C)	11 863	10 702	-10%
Ratio de coûts (y compris coûts de vacance) (A/C)	22,2%	29,0%	+6,8 pts
Ratio de coûts (hors coûts de vacance) (B/C)	18,5%	24,5%	+6,0 pts

(1) Hors frais exceptionnels liés à la restructuration actionnariale du Groupe en 2017.

BILAN ACTIF (en k€)	31/12/2017	31/12/2018
Actifs non courants		
Immeubles de placement	105 689	110 370
Immobilisations incorporelles	89	76
Immobilisations corporelles	60	482
Immobilisations financières	10 785	11 073
Titres mis en équivalence	18 829	9 910
Actifs financiers disponibles à la vente	1 035	1 007
Total actifs non courants	136 487	132 918
Actifs courants		
Stocks	-	-
Clients et autres débiteurs	8 233	10 372
Autres créances et comptes de régularisation	247	147
Instruments dérivés	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 023	28 437
Total actifs courants	18 503	38 956
Actifs non courants destinés à la vente	1 410	700
TOTAL DE L'ACTIF	156 400	172 574

BILAN PASSIF (en k€)	31/12/2017	31/12/2018
Capitaux propres		
Capital social	30 218	36 040
Primes liées au capital	29 310	39 922
Réserves de la juste valeur	29	45
Variation de valeur des instruments de couverture	-289	-230
Réserves consolidées	32 806	37 247
Résultat consolidé	8 261	11 803
Capitaux propres – part du Groupe	100 334	124 827
Intérêts minoritaires	-	-
Total des capitaux propres	100 334	124 827
PASSIF		
Passifs non courants		
Emprunts bancaires, part à long terme	39 652	29 226
Impôts différés passifs, nets	176	117
Provisions	267	587
Total des passifs non courants	40 095	29 931
Passifs courants		
Emprunts bancaires, part à court terme	5 704	5 541
Instruments dérivés	996	540
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 477	4 519
Dettes fiscales et sociales	3 804	5 293
Autres dettes et comptes de régularisation	1 990	1 924
Total des passifs courants	15 971	17 817
TOTAL DU PASSIF	156 400	172 574

FLUX DE TRESORIE (en k€)	31/12/2017	31/12/2018
Flux d'exploitation		
Résultat net	8 261	11 803
Dotations aux amortissements et provisions	778	411
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements	-646	-5 843
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés	-520	-398
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-16	1
Variation des impôts	940	2 077
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt	- 2 919	-810
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	-712	1 818
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt	5 165	9 059
Coût de l'endettement financier net	3 253	1 989
Impôts payés	-796	-1 694
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et après impôt	7 622	9 355
Autres variations du BFR	-888	-18
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	6 734	9 336
Flux d'investissements		
Acquisition des immeubles de placement	-558	-38
Autres acquisitions d'immobilisations	-523	-500
Prix de cession des immeubles de placement nette de frais de cession	27 409	2 126
Acquisition d'immobilisations financières	-2 292	-2 426
Cession d'immobilisations financières	0	0
Cession de titres mis en équivalence		9 450
Produits financiers reçus	705	466
Incidence des variations de périmètre	0	0
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	24 741	9 077
Flux de financement		
Titres d'autocontrôle	151	553
Augmentation capital	0	16 435
Augmentation des emprunts bancaires	0	0
Variation des autres dettes financières	0	-8
Remboursements des emprunts	-20 280	-10 000
Variation des concours bancaires	450	-571
Intérêts payés	-3 331	-2 092
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires	-2 417	-4 316
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	-25 427	1
Incidence de changement de méthode de consolidation - Interpierre	0	0
Augmentation / (Diminution) de la trésorerie	6 048	18 414
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	3 975	10 023
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	10 023	28 437

Agenda financier

25 avril 2019 : Informations financières au 31 mars 2019

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 (138 M€ de patrimoine au 31 décembre 2018) et (ii) gestion pour compte de tiers au travers de PAREF Gestion (1 426 M€ de fonds gérés au 31 décembre 2018), 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

Contacts

Antoine CASTRO
Directeur Général

Antoine ONFRAY
Directeur Financier

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

