

Document de référence 2017



SOMMAIRE

1	RAPPORT D'ACTIVITÉ.....	7
1.1	Présentation du Groupe.....	8
1.2	Faits marquants de l'exercice 2017.....	8
1.3	Tendances de marché.....	10
1.4	Résultats 2017.....	12
1.5	Ressources financières.....	13
1.6	Patrimoine sous gestion.....	14
1.7	Actif net réévalué.....	15
1.8	Stratégie et perspectives.....	15
1.9	Événements postérieurs à la clôture.....	16
1.10	Autres indicateurs financiers.....	16
2	PORTEFEUILLE AU 31 DÉCEMBRE 2017.....	18
2.1	Liste des actifs du Groupe PAREF au 31 décembre 2017.....	19
2.2	Rapports condensés des experts immobiliers.....	20
3	COMPTES CONSOLIDÉS.....	22
3.1	Bilan consolidé en normes ifrs.....	23
3.2	Compte de résultat consolidé en normes ifrs.....	24
3.3	Variation des capitaux propres consolidés en normes ifrs.....	25
3.4	Flux de trésorerie consolidé.....	26
3.5	Note annexes aux états financiers consolidés aux normes ifrs.....	27
3.6	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	59
4	COMPTES SOCIAUX.....	63
4.1	Comptes sociaux.....	64
4.2	Annexe aux comptes sociaux.....	67
4.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels.....	80
5	RSE.....	84
5.1	Périmètre du reporting RSE.....	85
5.2	L'empreinte environnementale de notre patrimoine.....	86
5.3	Une collaboration renforcée avec nos parties prenantes.....	89
5.4	Ressources humaines.....	90
5.5	Annexes.....	94
5.6	Note méthodologique.....	97
5.7	Rapport de vérification des informations extra-financières.....	98
6	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	100
6.1	Gouvernance.....	101
6.2	Rémunération.....	110
6.3	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....	117
6.4	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.....	118
7	INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ, L'ACTIONNARIAT ET LE CAPITAL.....	120
7.1	Capital social et actionariat.....	121
7.2	Contrôle interne et gestion des risques.....	125
7.3	Informations juridiques.....	131
8	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 MAI 2018.....	138
8.1	Projets de résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 25 mai 2018.....	139
8.2	Rapport du Conseil d'Administration sur les résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2018.....	152
9	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	161
9.1	Attestation du responsable du document de référence.....	162
9.2	Responsables du contrôle des comptes.....	162
9.3	Documents accessibles au public.....	162
9.4	Tables de concordance du document de référence.....	163

Document de Référence PAREF incluant le rapport financier



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 27 avril 2018, conformément à l'article 212-13 du Règlement général de l'AMF. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

REMARQUES GÉNÉRALES

Le présent document de référence 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 25 mai 2018 (l'« **Assemblée générale** »).

Dans le présent document de référence, le terme « **Paref** » renvoie à la société Paris Realty Fund. Les termes « **Groupe PAREF** » et « **Groupe** » renvoient à Paref et ses filiales.

Le présent document de référence 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 de référence ne constituent donc pas des données officielles.

Le présent document de référence 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 de référence.

Les informations prospectives mentionnées dans le présent document de référence 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 pourrait 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 de référence.

Chiffres clés

Patrimoine sous gestion

1,7 Md€

Collecte brute

160 M€

Ratio LTV

23%



Mot du Directeur Général

Une année de transition et de forte croissance opérationnelle

"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

1

Rapport d'activité

1.1	PRÉSENTATION DU GROUPE	8	1.6	PATRIMOINE SOUS GESTION	14
1.2	FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2017	8	1.7	ACTIF NET RÉÉVALUÉ	15
1.3	TENDANCES DE MARCHÉ	10	1.8	STRATÉGIE ET PERSPECTIVES	15
1.4	RÉSULTATS 2017	12	1.9	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	16
1.5	RESSOURCES FINANCIÈRES	13	1.10	AUTRES INDICATEURS FINANCIERS	16

RAPPORT D'ACTIVITE 2017

1.1 PRÉSENTATION DU GROUPE

PAREF est une société listée 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) la même année.

Le Groupe gère à ce jour deux activités principales dont :

(i) une activité immobilière avec un total de 22 actifs détenus en propre par PAREF et ses filiales ; et

(ii) une activité de gestion pour compte de tiers au travers de sa filiale PAREF Gestion, détenue à 100%.

Au total, le patrimoine sous gestion est en forte croissance en 2017 à près de 1,7 milliard d'euros dont :

- 146 M€ d'actifs en compte propre suite à la cession des actifs Pantin en août 2017 et Melun Vaux-Le-Pesnil Foch en mai 2017 ; et
- 1 531 M€ gérés pour compte de tiers sous la forme de SCPI et d'OPCI grâce à 160 M€ de collecte brute réalisée en 2017 contre 111 M€ en 2016 (+45%).

Principalement basé en France, le Groupe gère également une SCPI qui investit en Allemagne (Novapierre Allemagne).

1.2 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2017

L'exercice 2017 a principalement été marqué par le changement de la structure actionnariale du Groupe avec l'arrivée du groupe Fosun comme actionnaire majoritaire.

La Société a dans ce cadre modifié sa gouvernance avec la transformation de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration et d'une nouvelle équipe de direction (cf. Chapitre 6 du présent document de référence).

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^{er} 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)	Diversifiée	53	53	n.a.
	Pierre 48 (CV)	Résidentiel (Paris)	288	282	-2%
	Novapierre 1 (CV)	Commerces (Région Parisienne)	151	153	+2%
	Interpierre France (CV)	Bureau/Logistique	60	97	+62%
	Novapierre Allemagne (CV)	Commerces (Allemagne)	164	270	+64%
	Atlantique Pierre 1 (CF)	Diversifiée	42	43	+4%
	Cifocoma 1 (CF)	Commerces	-	20	n.a.
	Cifocoma 2 (CF)	Commerces	-	21	n.a.
SOUS-TOTAL SCPI			758	939	+24%
OPCI	Vivapierre (CV)	Hôtel (France)	103	100	-3%
	54 Boétie (CV)		342	349	+2%
	OPPCI de murs d'hôtels (CF)		85	115	+36%
SOUS-TOTAL OPCI			530	564	+7%
Autres			40	28	-30%
TOTAL			1 328	1 531	+15%

CV: Capital variable ; CF : Capital fixe

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%
TOTAL		111	160	+45%

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%
COMMISSIONS NETTES	6 613	8 858	+34%

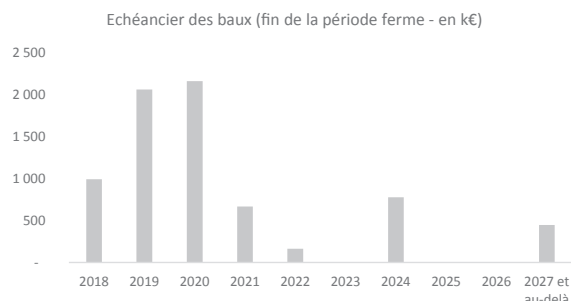
Activité immobilière (PAREF SA)

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 m² de surfaces louées ou relouées. Le groupe Bureau Véritas a notamment signé un bail de près de 3 400 m² 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^{er} janvier 2018).

Le taux d'occupation financier du Groupe ressort ainsi en hausse à 82,2 % (incluant la location de 3 400 m² du Gaïa) contre 81,4% au 31 décembre 2016.

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 :



PAREF a par ailleurs continué la gestion proactive 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 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⁽¹⁾

	2016	2017
Nombre d'actifs	24	22
Surface locative (en exploitation)	158 796 m ²	133 422 m ²
Taux d'occupation financier (en exploitation)	81,4%	82,2%
Valorisation	148 M€	125 M€

(1) Y compris le Gaïa à 50%

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.
Total revenus locatifs nets	8 668	8 337	-4%

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

1.3 TENDANCES DE MARCHÉ

Marché des bureaux

Le marché des bureaux francilien confirme sa bonne santé en 2017 avec près de 2 633 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année, un résultat en hausse de 8 %. Le 4^{ème} trimestre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 a été particulièrement dynamique avec 854 000 m² placés soit une hausse de +21 % par rapport à la même période en 2016. Le volume des transactions reste nettement supérieur (+ 15 %) à la moyenne décennale (2 273 000 m²). La performance de 2017 reflète le haut niveau de confiance des entreprises et l'amélioration de la conjoncture économique en France.

Tous segments confondus, 316 transactions ont été enregistrées en 2017 sur le marché francilien de l'investissement, un nombre en recul de 9 % par rapport à 2016 mais nettement supérieur à la moyenne de long terme (251).

Les prises à bail des surfaces supérieures à 5 000 m² en Île-de-France ont surperformé avec pas moins de 88 transactions finalisées en 2017, affichant une hausse de 27 % sur un an. En volume, elles représentent 43 % de l'activité en 2017 avec 1 139 000 m² placés sur l'ensemble. Parmi les grands mouvements de l'année, on peut notamment citer les 23 900 m² de la prise à bail de « Kosmo » par les PARFUMS CHRISTIAN DIOR à

Neuilly-sur-Seine, les 43 000 m² de la SNCF sur le campus SFR à Saint-Denis ou les 59 200 m² par Groupama sur plusieurs sites en Péri-Défense. Ces transactions montrent la préférence des grandes entreprises pour des opérations de bureaux à construire. En effet, 52 % des surfaces de plus de 5 000 m² commercialisées se sont concentrées sur des immeubles à développer ou restructurer.

Le segment des petites et moyennes surfaces réalise sa troisième meilleure performance depuis 2007 avec 1 493 000 m² placés et ce malgré une légère baisse de 3 % par rapport à 2016. Cette baisse est imputable au manque d'offre dans Paris mais aussi aux demandes croissantes vers des actifs qui offrent plus d'alternatives comme des espaces de coworking, des centres d'affaires, etc.

D'un point de vue géographique, le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris enregistre une belle performance en 2017 en dépassant 480 000 m² de demande placée. Le secteur du Croissant Ouest réalise sa deuxième meilleure année depuis 2000 avec plus de 660 000 m² placée, la 1^{ère} Couronne Nord (+143 %), la Boucle Sud (+53 %) et Neuilly/Levallois (+55 %). Un fort dynamisme est aussi observé au Nord avec un progrès de 41 %. Enfin, le marché de la Défense affiche une performance honorable avec près de 180 000 m² placés malgré une légère baisse par rapport à une année 2016 particulièrement dynamique.

Les taux de rendement prime des secteurs franciliens les plus établis sont demeurés stables au 4^{ème} trimestre 2017, à 3,00 % dans le QCA et 4,00 % à La Défense. En revanche, la compression s'est poursuivie sur les autres marchés, à 3,50 % au Nord-Est de Paris et à Paris 3/4/10/11, à 4,00 % à Paris 18/19/20, 4,50 % dans les premières Couronnes Est et Sud et 4,00 % en Péri Défense.

Avec des OAT à 0,785 % fin décembre 2017, l'immobilier reste attractif par rapport aux autres supports de placement avec une prime de risque de 222 points de base.

Le marché en régions

2017 a été particulièrement dynamique avec un montant investi de 2,4 milliards d'euros en bureaux en Régions. Il s'agit d'une hausse de près de 25 % par rapport à 2016 et d'une année record depuis 2007 où le montant investi avait été de 2,5 milliards d'euros. Ce volume de transactions demeure nettement supérieur à la moyenne à 5 ans de 1,6 milliards d'euros.

Certaines agglomérations se sont particulièrement distinguées comme Lyon (750 M€, +20 %), Aix/Marseille (345 M€, +119 %), Lille (284 M€, +29 %), Toulouse (238 M€, +97%) et Nice/Sophia (80 M€, +42 %). D'autres sont en repli comme Bordeaux (164 M€, -42 %), Nantes (95 M€, -30 %) et Strasbourg (41 M€, -25 %). Ces baisses sont principalement dues à un manque de produits sur le marché.

Conjoncture économique

Portée par une demande intérieure et une croissance mondiale soutenues, la situation économique de la France est au beau fixe et se distingue par une croissance de 2% en 2017. Au 4^{ème} trimestre, le PIB de la

France a finalement augmenté de 0,6 %, soutenu par l'investissement des entreprises en hausse de 4,3 % sur la période et des ménages (+5,1 % sur un an).

Bien qu'en léger repli en décembre 2017, à 115 points (116 points en novembre), la valeur du climat des affaires est toujours à un plus haut niveau depuis la fin 2007. Cet indice composite de l'INSEE s'est apprécié de 8 points entre mai et décembre, après être resté stable les quatre premiers mois de l'année 2017. Une amélioration de cette ampleur n'avait pas été observée depuis 2010. Ce phénomène pourrait être conforté par les réformes entreprises par le gouvernement et par les nouvelles orientations de politique économique contribuant également au redressement des finances publiques. Par ailleurs, le dynamisme des créations d'entreprises, l'augmentation des capacités de production et les difficultés de recrutement rapportées par les entreprises témoignent des tensions qui apparaissent dans le sillage de ce dynamisme économique et de la croissance de la confiance des entreprises.

Néanmoins, dans ce contexte d'embellie économique, le chômage reste l'une des préoccupations principales des français. En 2017, le taux de chômage reste élevé. Après avoir augmenté au 3^{ème} trimestre de façon inattendue à 9,7% de la population active, il diminuait de 0,7 point à 8,9 % à la fin de l'année, atteignant son plus bas niveau depuis début 2009. Dans le même temps, le taux d'emploi dans l'Hexagone augmente de 0,6 point et le taux d'activité est quasi stable. Le taux de chômage diminue pour toutes les tranches d'âge et en particulier pour les jeunes et les 25-49 ans.

Sur l'ensemble de l'année 2017, la consommation des ménages en biens affiche une hausse de 1 % sur un an, malgré un recul de 1,9 % en décembre. Cette baisse de performance traduit un fort recul de consommation sur la majeure partie des biens, à savoir l'alimentaire (-1,4%), les biens durables (-2 %), les biens fabriqués (-1,4%), ou encore l'énergie (-0,4 %). Ce recul mérite cependant d'être nuancé, la consommation ayant nettement rebondi en novembre, grâce à l'effet du « Black Friday » et du « Cyber Monday » intervenus sur les derniers jours du mois. Par ailleurs, l'indicateur de confiance des ménages publié par l'INSEE montre une nette amélioration. A 105 points en décembre, il affiche une valeur bien au-delà de sa moyenne long terme. Un tel niveau de valeur traduit une opinion plutôt positive des ménages sur la situation économique française (perception de l'inflation, chômage, capacité d'épargne, situation financière, etc...). Il est également important de noter que les niveaux de confiance des ménages enregistrés sur l'année 2017 n'ont jamais été atteints depuis 10 ans.

Quant à l'investissement, il est toujours soutenu par des taux d'intérêt bas, malgré l'annonce de baisse des rachats nets de dette publique et privée d'un rythme de 60 milliards d'euros à 30 milliards d'euros mensuels sur la période de janvier à septembre 2018 faite par la Banque Centrale Européenne.

En décembre 2017, l'Euribor 3 mois s'établissait à -0,33 % et le taux EONIA à -0,34 %. Ces deux taux sont maintenus en territoire négatif depuis mi-2015, introduisant un environnement financier très accommodant pour les investisseurs qui font appel à la dette.

Marché immobilier

Sur l'ensemble de l'année 2017, 26,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activité). Ce volume s'établit à +47 % au-dessus de la moyenne décennale. En revanche, ce volume d'investissement est en baisse de 3 % par rapport à l'année 2016. Le montant unitaire moyen des transactions se stabilise quant à lui à 39 millions d'euros.

Les « méga » transactions d'un montant supérieur à 200 millions d'euros représentent en 2017 un volume de 9,9 milliards d'euros (19 transactions) : un niveau exceptionnel non égalé depuis 2007 (10,1 milliards) en augmentation de 28 % par rapport à 2016. Ces « méga » transactions ont été enregistrées en Ile-de-France (Duo, Hekla, In / Out, etc.) sur les marchés régionaux (Docks de Marseille, Place des Halles à Strasbourg) ou dans le cadre de portefeuilles pan-européens (Logicor, Sofilo, Gazeley). Par ailleurs, 64 transactions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros ont été enregistrées en 2017 contre 73 en 2016.

Le marché des bureaux s'est établi à 70 % du volume total des investissements en France, soit une part stable depuis 2010. La part du commerce a fortement baissé (14 % en 2017 contre 18 % en 2016) et atteint son plus bas niveau depuis 2008. L'évolution la plus significative

en 2017 est liée à la forte augmentation de la part des actifs industriels, qui est passée de 11 % en 2016 à 16 % en 2017 en raison de quelques transactions très importantes comme les ventes des portefeuilles Logicor et Gazeley.

Le marché de l'investissement en France reste fortement centré sur la région Île-de-France avec 17,6 milliards d'euros en 2017, soit une part de marché de plus de 80 % si l'on exclut les ventes de portefeuille. 2017 s'est également distingué par un marché en région dynamique : la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes confirme sa place de leader avec un peu plus de 930 millions d'euros investis (20 % des volumes investis en province) et la région Grand-Est a créé la surprise et occupe la 2^{ème} place du podium avec près de 680 millions d'euros.

Les derniers mois de l'année 2017 ont été marqués par un regain d'activité des investisseurs étrangers, en particulier asiatiques avec la très importante transaction Logicor mais également allemands et anglo-saxons. Par ailleurs, suite à une collecte record, les SCPI / OPCI ont représenté 43 % du volume d'investissement en France en 2017. Enfin, la part des investisseurs français reste stable en 2017 à 74 %, soit 45 des 64 opérations supérieures à 100 millions d'euros et son plus haut niveau depuis 2010.

1.4 RÉSULTATS 2017

Compte de résultat consolidé détaillé (en k€)	2016 ⁽¹⁾	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.
Revenus locatifs nets	8 668	8 337	-4%
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%
Revenus nets sur commissions	6 613	8 858	+34%
Charges générales d'exploitation	-6 083	-8 947	+47%
Amortissements et dépréciations	-537	-767	+43%
Résultat opérationnel courant	8 661	7 481	-14%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	3 366	646	-81%
Résultat de cession des immeubles de placement	-60	2 919	n.a.
Résultat opérationnel	11 967	11 046	-8%
Produits financiers	112	122	+9%
Charges financières	-3 103	-3 375	+9%
Coût de l'endettement financier net	-2 991	-3 253	+9%
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%
Résultat net avant impôts	10 808	9 201	-15%
Charges d'impôts	-435	-940	+116%

Compte de résultat consolidé détaillé (en k€)	2016 ^(*)	2017	Evolution en %
Résultat net consolidé	10 373	8 261	-20%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	0	0	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe	10 373	8 261	-20%
Nombre moyen d'actions (non dilué)	1 193 339	1 197 128	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	8,69	6,90	-21%
Nombre moyen d'actions (dilué)	1 207 457	1 201 543	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	8,59	6,88	-20%

(*) 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.

1.5 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 (contre 4,5% au 31 décembre 2016), et la maturité moyenne ressort à 4,2 ans.

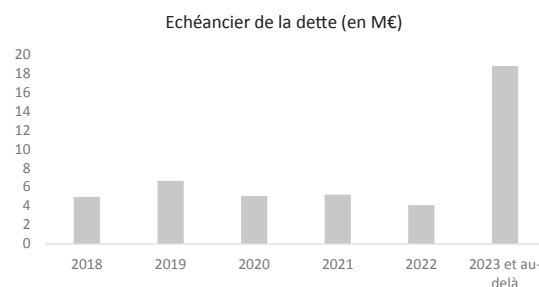
Le Groupe a mis en place une politique de gestion des taux conservatrice avec plus de 80 % de la dette émise à taux fixe ou couverte par des instruments de couverture, limitant ainsi sa sensibilité à l'évolution des taux.

Les ratios financiers du Groupe PAREF sont solides avec un ratio d'endettement (LTV) et de couverture des

intérêts financiers (ICR) 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.

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

trésorerie consolidée et une facilité de 4 M€ au niveau de PAREF non utilisée au 31 décembre 2017.

1.6 PATRIMOINE SOUS GESTION

En k€	2016	2017	Evolution en %
Actifs détenus en propre par PAREF	129 894	107 099	- 18%
Participations détenues par PAREF	37 269	38 564	+3%
TOTAL PATRIMOINE PAREF	167 163	145 663	-13%
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%
Cifocoma 1		19 728	n.a.
Cifocoma 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 ⁽¹⁾	40 304	28 262	-30%
TOTAL PATRIMOINE GÉRÉ PAR PAREF GESTION	1 327 991	1 531 357	+15%
RETRAITEMENTS ⁽²⁾	-19 259	-19 427	+1%
TOTAL GENERAL	1 475 895	1 657 593	+12%

(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.

1.7 ACTIF NET RÉÉVALUÉ

L'Actif triple net (NNNAV) du Groupe PAREF ressort à 95,7 euros par action 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	
ANR (EN M€)	109,2	117,5	+8%
ANR / ACTION DILUÉ (EN €)	91,4	98,1	+7%
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	
ANR TRIPLE NET (EN M€)	103,0	114,7	+11%
ANR TRIPLE NET / ACTION DILUÉ (EN €)	86,2	95,7	+11%
Neutralisation des impôts différés sur justes valeurs	0,4	0,4	
Droits	9,6	9,8	
ANR DE RECONSTITUTION EN PART DU GROUPE (EN M€)	113,0	124,9	+11%
ANR DE RECONSTITUTION / ACTION DILUÉ (EN €)	94,6	104,3	+10%

1.8 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.

1.9 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Signature d'un bail de 12 ans ferme sur les complexes hôteliers situés à Dax et Saint-Paul-Lès-Dax

PAREF a signé le 28 mars 2018 le renouvellement du bail sur les complexes hôteliers situés à Dax et Saint-Paul-Lès-Dax avec l'opérateur historique Thermes Adour, acteur majeur de l'industrie thermale. Le bail actuel a été prolongé pour une période ferme de 12 ans et court désormais jusqu'en juillet 2031.

Situés dans la capitale du thermalisme français, les actifs de Dax et Saint-Paul-Lès-Dax, qui développent un total de 31 400 m² et disposent d'une capacité de 554 chambres ou studios répartis sur les deux sites, représentent une part significative du patrimoine de PAREF.

PAREF a réalisé une augmentation de capital sursouscrite par placement privé pour un montant de 17 M€

PAREF a annoncé le 5 avril 2018 le succès de son opération d'augmentation de capital d'un montant de 17 000 021 euros par émission de 232 877 actions nouvelles, réalisée par placement privé auprès d'investisseurs qualifiés et effectuée par construction accélérée d'un livre d'ordres dont le principe avait été annoncé dans son communiqué de résultats annuels 2017 en date du 14 février 2018.

La transaction a été largement sursouscrite et démontre l'appétit des investisseurs pour le Groupe PAREF.

Le prix d'émission de 73 euros par action représente une prime de 2,38% par rapport à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la société sur le marché Euronext Paris, au cours des cinq derniers jours de bourse précédant la fixation du prix d'émission.

L'augmentation de capital a été réalisée sans droit préférentiel de souscription ni délai de priorité de souscription des actionnaires en vertu de la vingt-septième résolution de l'assemblée générale mixte du 17 mai 2017.

Les actions nouvelles ont fait uniquement l'objet d'un placement privé en France et hors de France (à l'exception notamment des Etats-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie et du Japon) auprès des personnes visées par l'article L.411-2-II du Code monétaire et financier. Conformément aux dispositions de l'article 211-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, l'offre des actions nouvelles de la Société dans le cadre de cette augmentation de capital, n'a pas donné lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers.

Les 232 877 actions émises dans le cadre de ce placement privé portent jouissance courante et ont été admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, sur la même ligne de cotation que les actions existantes, sous le code ISIN FR0010263202 - PAR.

Le règlement-livraison est intervenu le 10 avril 2018. A l'issue de la réalisation de ce placement privé, le capital social de la Société est composé de 1 441 580 actions. À titre indicatif, la participation d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission a été portée à 0,84%. La détention du groupe Fosun est passée de 71,37 % à 59,84 % du capital post augmentation de capital.

Cette opération a permis à PAREF de maintenir le régime SIIC.

Dans le cadre de l'augmentation de capital, la Société a consenti un engagement d'abstention de 90 jours calendaires à compter de la date de règlement-livraison, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

1.10 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			
Variation de JV des imm. de placements et autres actifs	-3 366	-646	-81%
Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	60	-2 919	n.a.
Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0	0	
Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0	0	

En k€	31/12/2016	31/12/2017	Evolution en %
Dépréciation d'écart d'acquisition/Ecart d'acq. négatif	0	0	
Variation de juste valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	-352	-536	+52%
Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés et autres intérêts	0	0	
Impôts différés résultant des ajustements	0	0	
Ajustement (i) à (viii) sur sociétés détenues en partenariat	1 157	767	-34%
Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	0	0	
Résultat net récurrent	7 872	4 927	-37%
Nombre moyen d'actions	1 193 339	1 197 128	
Résultat net récurrent par action	6,6€	4,1€	-38%

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

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



2 Portefeuille au 31 décembre 2017

2.1 LISTE DES ACTIFS DU GROUPE
PAREF AU 31 DÉCEMBRE 2017 19

2.2 RAPPORTS CONDENSÉS DES
EXPERTS IMMOBILIERS 20

2.1 LISTE DES ACTIFS DU GROUPE PAREF AU 31 DÉCEMBRE 2017

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%
42000	3 rue Jean Huss	SAINT-ETIENNE	A	janv.-08	6 385	Mono-locataire	100%
60290	Route de Laigneville	CAUFFRY	A	déc.-06	9 600	Mono-locataire	100%
74300	800, rue des Marvays	THYEZ	A	janv.-08	579	Mono-locataire	100%
74960	6, allée des Morilles	MEYTHET	A	janv.-08	1 567	Mono-locataire	100%
75011	8-10, rue Léon Frot	PARIS	B	déc.-16	2 091	Multi-locataires	100%
77000	1223, rue Saint Just	VAUX-LE-PENIL	A	avr.-07	3 748	Mono-locataire	100%
77183	3-5, boulevard de Beaubourg	CROISSY-BEAUBOURG	BA	avr.-07	11 127	Mono-locataire	100%
77184	Polyparc, Rue Vladimir Jankelevitch	EMERAINVILLE	BA	juin-07	4 751	Multi-locataires	100%
77230	rue des Prés Boucher	DAMMARTIN-EN-GOELLE	A	janv.-08	4 811	Mono-locataire	100%
77610	ZAC de l'Alouette	LA HOUSSAYE	A	sept.-07	14 438	Mono-locataire	100%
78190	ZA de Pissaloup, 2 rue Blaise Pascal	TRAPPES	A	déc.-07	2 400	Mono-locataire	100%
78190	65, avenue Georges Politzer	ELANCOURT	BA	mars-07	5 998	Multi-locataires	100%
78410	Zone Industrielle du Clos Reine, Rue du Clos Reine	AUBERGENVILLE	BA	juil.-07	10 674	Mono-locataire	100%
91260	4, rue de Condorcet	JUVISY-SUR-ORGE	B	mars-07	2 610	Mono-locataire	100%
92000	Le Watford - le GAIA, 333 avenue Georges Clémenceau	NANTERRE	B	juil.-11	5 562	Multi-locataires	50%
92300	30 rue Victor Hugo	LEVALLOIS-PERRET	B	avr.-14	5 862	Multi-locataires	100%
93140	73/79, avenue du 14 Juillet	BONDY	A	déc.-07	5 196	Mono-locataire	100%
93500	100, avenue du Général Leclerc	PANTIN	P	mars-07	47	Mono-locataire	100%
94250	9, rue de Verdun	GENTILLY	B	juin-15	2 818	Mono-locataire	100%
94370	21/25, rue Magellan	SUCY EN BRIE	BA	mars-07	665	Mono-locataire	100%
94410	2/10, quai Bir-Hakeim	SAINT MAURICE	B	mars-07	1 082	Multi-locataires	100%
TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS					133 422		

A: Locaux d'activité

B: Bureaux

BA: Bureaux et locaux d'activité

D: Diversification

P: Parking

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

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

- Parts de SCPI en plein propriété dans Interpierre (10 000 parts), Novapierre Allemagne (1 500 parts), Novapierre (616 parts) et Pierre 48 (152 parts), pour un total 10,2 M€ en valeur,
- Parts dans l'OPCI Vivapierre en plein propriété (249 999 parts) pour une valorisation de 10,0 M€,
- Usufruits temporaires de parts de SCPI gérés par le Groupe, représentant une valorisation de 0,3 M€.

Rémunération des experts immobiliers

PAREF procède à l'estimation de son patrimoine deux fois par an par des experts immobiliers de premier plan. Sur l'année 2017, la rémunération de ces experts était répartie selon :

- CBRE : 4 500 euros
- Crédit Foncier Expertise : 22 070 euros
- Cushman & Wakefield Valuation France : 20 900 euros

2.2 RAPPORTS CONDENSÉS DES EXPERTS IMMOBILIERS

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.

Les sociétés d'expertise Cushman & Wakefield Valuation France, Crédit Foncier Expertise et CBRE Valuation n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière PAREF.

Les sociétés d'expertise Cushman & Wakefield Valuation France, Crédit Foncier Expertise et CBRE Valuation confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

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

La rotation des experts est organisée par la société Foncière PAREF.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur cette mission.

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.

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 23 actifs en France. Pour cette mission, la société Foncière 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 2017.

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, terrains, et autres).

Les actifs sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 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.

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. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

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 Evaluation Immobilière,
- Principes posés par le code de déontologie des SIIC.

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 »),
- 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 par le rendement, avec recoupement par comparaison directe.

Pour deux actifs - Rueil-Malmaison (92) et Gentilly (94) - nous avons retenu la méthode dite du « bilan promoteur ».

Valeur vénale globale***Valeur vénale expertisé par la société d'expertise Cushman & Wakefield Valuation France***

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100% : € 39 270 000 Hors Frais et Droits de mutation.

Valeur vénale expertisé par la société d'expertise Crédit Foncier Expertise

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100% : € 74 759 000 Hors Frais et Droits de mutation.

Valeur vénale expertisé par la société d'expertise CBRE Valuation

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100% : € 29 270 000 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.

**Sté d'expertise Cushman & Wakefield Valuation France
Sté d'expertise Crédit Foncier Expertise**

Patrice Roux, MRICS, REV Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Directeur Général

Sté d'expertise CBRE

Béatrice Rousseau, MRICS

Directeur d'équipe

3

Comptes consolidés

3.1	BILAN CONSOLIDÉ EN NORMES IFRS	23	3.5.17	Mise en équivalence	41
3.2	COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ EN NORMES IFRS	24	3.5.18	Actifs financiers disponibles à la vente	44
3.3	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS	25	3.5.19	Clients et autres débiteurs	44
3.4	FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	26	3.5.20	Instruments dérivés	45
3.5	NOTE ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AUX NORMES IFRS	27	3.5.21	Trésorerie et équivalents de trésorerie	45
3.5.1	Présentation et contexte de l'élaboration des comptes consolidés	27	3.5.22	Actifs non courants destinés à la vente	45
3.5.2	Périmètre de consolidation	28	3.5.23	Capital social	46
3.5.3	Présentation générale du Groupe	28	3.5.24	Répartition du capital de PAREF au 31 décembre 2017	46
3.5.4	Commentaires généraux sur l'activité du Groupe	28	3.5.25	Emprunts bancaires	47
3.5.5	Faits marquants de l'exercice	29	3.5.26	Impôts différés	48
3.5.6	Principales règles et méthodes comptables	30	3.5.27	Provisions	49
3.5.7	Nouvelles normes comptables IFRS et nouvelles interprétations IFRIC	34	3.5.28	Fournisseurs	49
3.5.8	Gestion des risques financiers	35	3.5.29	Dettes fiscales et sociales	49
3.5.9	Recours à des estimations	35	3.5.30	Régime SIIC	50
3.5.10	Informations pro forma	37	3.5.31	Autres dettes et comptes de régularisation	50
3.5.11	Changement de présentation du compte de résultat	37	3.5.32	Chiffre d'affaires net	50
3.5.12	Information sectorielle	38	3.5.33	Charges générales d'exploitation	52
3.5.13	Immobilisations de placement	40	3.5.34	Amortissements et dépréciations	54
3.5.14	Immobilisations incorporelles	40	3.5.35	Coût de l'endettement financier net	54
3.5.15	Immobilisations corporelles	41	3.5.36	Autres produits et charges financiers	55
3.5.16	Immobilisations financières	41	3.5.37	Charges d'impôts	55
			3.5.38	Résultat par action	55
			3.5.39	Dividende par action	56
			3.5.40	Transaction avec les parties liées	56
			3.5.41	Engagements hors bilan	56
			3.5.42	Événements post-clôture	57
			3.6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	59

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes financiers consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 qui figurent aux pages 91 à 128 du document de référence déposé

auprès de l'Autorité des marchés financiers le 24 avril 2017 sous le numéro D.17-0419 ; et

- les comptes financiers consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 qui figurent aux pages 81 à 107 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 25 avril 2016 sous le numéro D.16-0398.

3.1 BILAN CONSOLIDÉ EN NORMES IFRS

BILAN ACTIF (en k€)	Note	31/12/2017	31/12/2016
Actifs non courants			
Immeubles de placement	13	105 689	104 384
Immobilisations incorporelles	14	89	749
Immobilisations corporelles	15	60	43
Immobilisations financières	16	10 785	9 263
Titres mis en équivalence	17	18 829	17 954
Actifs financiers disponibles à la vente	18	1 035	1 084
Total actifs non courants		136 487	133 477
Actifs courants			
Stocks		0	0
Clients et autres débiteurs	19	8 233	6 947
Autres créances et comptes de régularisation	19	247	2 72
Instruments dérivés	20	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21	10 023	3 975
Total actifs courants		18 503	11 194
Actifs non courants destinés à la vente	22	1 410	25 510
TOTAL DE L'ACTIF		156 400	170 181
BILAN PASSIF (en k€)	Note	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres			
Capital social	23	30 218	30 218
Primes liées au capital	23	29 310	31 123
Réserves de la juste valeur		29	581
Variation de valeur des instruments de couverture		-289	-516
Réserves consolidées		32 806	22 442
Résultat consolidé		8 261	10 373
Capitaux propres – part du Groupe		100 334	94 219
Intérêts minoritaires		0	0
Total des capitaux propres		100 334	94 219
PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts bancaires, part à long terme	25	39 652	55 091
Impôts différés passifs, nets	26	176	202
Provisions	27	267	221
Total des passifs non courants		40 095	55 514
Passifs courants			
Emprunts bancaires, part à court terme		5 704	10 051
Instruments dérivés		996	1 742

BILAN ACTIF (en k€)	Note	31/12/2017	31/12/2016
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	28	3 477	3 820
Dettes fiscales et sociales	29	3 804	2 529
Autres dettes et comptes de régularisation	31	1 990	2 305
Total des passifs courants		15 971	20 448
TOTAL DES DETTES		56 066	75 962
TOTAL DU PASSIF		156 400	170 181

3.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ EN NORMES IFRS

Compte de résultat consolidé détaillé (en k€)	Note	31/12/2017	31/12/2016 ⁽¹⁾	Evolution en %
Revenus locatifs bruts	32	9 114	9 377	-3%
Charges locatives et taxes non récupérées	32	-790	-711	11%
Autres revenus	32	13	2	n.a.
REVENUS LOCATIFS NETS⁽²⁾	32	8 337	8 668	-4%
Chiffres d'affaires sur commissions	32	20 409	14 557	40%
• dont commissions de gestion		5 286	4 374	21%
• dont commissions de souscription		15 123	10 183	49%
Rétro-commissions	32	-11 551	-7 944	45%
REVENUS NETS SUR COMMISSIONS	32	8 858	6 613	34%
Charges générales d'exploitation	33	-8 947	-6 083	47%
Amortissements et dépréciations	34	-767	-537	43%
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		7 481	8 661	-14%
Variation de juste valeur des immeubles de placement		646	3 366	-81%
Résultat de cession des immeubles de placement		2 919	-60	n.a.
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		11 046	11 967	-8%
Produits financiers		122	112	9%
Charges financières		-3 375	-3 103	9%
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	35	-3 253	-2 991	9%
Autres produits financiers	36	218	303	-28%
Autres charges financières	36	-58	-149	-61%
Ajustement de valeur des instruments financiers	36	536	352	52%
Quote-part des sociétés mises en équivalence		712	1 326	-46%
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		9 201	10 808	-15%
Charges d'impôts	37	-940	-435	116%
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		8 261	10 373	-20%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		0	0	n.a.
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ PART DU GROUPE		8 261	10 373	-20%
Nombre moyen d'actions (non dilué)		1 197 128	1 193 339	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe)	38	6,9	8,69	-21%
Nombre moyen d'actions (dilué)		1 201 543	1 207 457	
Résultat net consolidé par action (part du Groupe dilué)	38	6,88	8,59	-20%

(1) La présentation des comptes 2016 a été modifiée, voir note 3.5.11.

(2) Rapprochement avec le chiffre d'affaires en note 32

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Note	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net consolidé (part du groupe)		8 261	10 373
Variation de valeur des instruments de couverture	20	227	152
RÉSULTAT GLOBAL		8488	10525

3.3 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS

En K€	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	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
SOLDE AU 1ER JANVIER 2016	30 218	31 638	1 001	-668	25 189	83 377	22 809	110 186
Ajustement à la juste valeur des actifs disponibles à la vente			25			25		25
Répartition sur dix ans de la réserve de juste valeur des mandats de gestion			-445		445			0
Ajustement à la juste valeur des instruments dérivés				152		152		152
Résultat net consolidé					10 373	10 373		10 373
Distribution de dividendes		-515			-3 069	-3 584		-3 584
Titres auto-détenus					196	196		196
Variation du périmètre					-320	-320		-320
Autres variations							-22 809	-22 809
SOLDE AU 1ER JANVIER 2017	30 218	31 213	581	-516	32 814	94 219	0	94 219
Ajustement à la juste valeur des actifs disponibles à la vente			-107			-107		-107
Répartition sur dix ans des mandats de gestion			-445		445	0		0
Ajustement à la juste valeur des instruments dérivés				227		227		227
Résultat net consolidé					8 261	8 261		8 261
Distribution de dividendes		-1 813			-604	-2 417		-2 417
Titres auto-détenus					151	151		151
Autres variations					0	0		0
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	30 218	29 310	29	-289	41 067	100 334	0	100 334

3.4 FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

	Note	31/12/2017	31/12/2016
Flux d'exploitation			
Résultat net		8 261	10 373
Dotations aux amortissements et provisions		778	911
Réévaluations à la juste valeur immeubles de placements		-646	-3 366
Réévaluations à la juste valeur des instruments dérivés		-520	-352
Réévaluations à la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		-16	377
Variation des impôts	37	940	430
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations net d'impôt		-2 919	-153
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	17	-712	-1 326
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt		5 165	6 893
Coût de l'endettement financier net	35	3 253	2 639
Impôts payés		-796	-480
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et après impôt		7 622	9 052
Variations du BFR		-888	1 251
FLUX DE TRÉSORERIE NET PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		6 734	10 303
Flux d'investissements			
Acquisition des immeubles de placement	13	-558	-10 285
Autres acquisitions d'immobilisations		-523	-54
Prix de cession des immeubles de placement		27 409	0
Acquisition d'immobilisations financières		-2 292	-7
Cession d'immobilisations financières		0	521
Variation des participations dans les sociétés mises en équivalence		0	1 063
Produits financiers reçus		705	1 152
Incidence des variations de périmètre		0	0
FLUX DE TRÉSORERIE UTILISÉS PAR LES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		24 741	-7 610
Flux de financement			
Titres d'autocontrôle		151	-196
Augmentation des emprunts bancaires		0	9 733
Variation des autres dettes financières		0	0
Remboursements des emprunts ⁽¹⁾	25	-20 280	-5 794
Frais d'acquisition des emprunts		0	-15
Variation des concours bancaires		450	-257
Intérêts payés		-3 331	-3 101
Dividendes versés aux actionnaires et aux minoritaires		-2 417	-3 584
FLUX DE TRÉSORERIE UTILISÉS PAR LES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-25 427	-3 214
Incidence de changement de méthode de consolidation - Interpierre ⁽²⁾		0	-3 041
AUGMENTATION / (DIMINUTION) DE LA TRÉSORERIE		6 048	-3 562
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	21	3 975	7 537
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	21	10 023	3 975

(1) La variation des flux d'endettement sont détaillés dans le tableau ci-dessous et sont à rapprocher de la note 25 « Emprunts bancaires »

(2) Impact de la sortie de la trésorerie d'Interpierre des états financiers consolidés, l'entité étant consolidée selon la méthode de la mise en équivalence depuis 2016.

En milliers d'euros	Empr. oblig.	Emprunts bancaires	Encours de CBI	Avances preneurs sur CBI	Autres emprunts	Frais d'emprunt	Passifs financiers hors CBC	Concours bancaires courants	Total emprunts
Solde au 01/01/17		40 991	29 989	-5 661	8	-406	64 921	221	65 142
Variations "Cash"									
• Augmentation		114		-550			-436	671	235
• Diminutions		-7 553	-13 159	868			-19 844	-221	-20 065
• Juste valeur									
• Reclassement en passifs liés à des ADC									
Sous-total variation "cash"		-7 439	-13 159	318			-20 280	450	-19 830
Variations "non Cash"									
• Augmentation						50	50		50
• Diminutions									
• Juste valeur									
• Reclassement en passifs liés à des ADC									
Sous-total variation "non cash"							50		
Solde au 31/12/17	0	33 546	16 830	-5 343	8	-356	-20 230	671	45 356

Cf. Note 24

3.5 NOTE ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AUX NORMES IFRS

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 annuels arrêtés au 31 décembre 2017 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 2017 applicables à ce jour.

Les comptes ont été soumis à l'examen du Comité d'audit du 12 février 2018, puis ont été arrêtés par le Conseil d'Administration des 14 février et 25 avril 2018. Ils respectent les principes de continuité d'exploitation et de permanence des méthodes.

3.5.2 Périmètre de consolidation

SOCIETES CONSOLIDEES	ADRESSE	ACTIVITE	31/12/2017			31/12/2016		
			% 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.
SARL PARMARCH		Marchand de biens	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SCI PARUS		Investissement	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SAS WEP WATFORD	8 rue Auber 75 009 PARIS	Investissement	50%	50%	M.E.E.	50%	50%	M.E.E.
SARL DAX ADOUR		Investissement	100%	100%	I.G.	100%	100%	I.G.
SPPICAV VIVAPIERRE		Investissement	27%	27%	M.E.E.	27%	27%	M.E.E.
SCPI INTERPIERRE		Investissement	12%	11%	M.E.E.	20%	17%	M.E.E.
SNC GENTILLY VERDUN		Investissement	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, 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 sa filiale PAREF Gestion détenue à 100%. 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 et s'occupe de gestion de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), d'organismes de placement collectif en immobilier (OPCI), de sociétés foncières et immobilières ainsi que de gestion et transaction immobilière.

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 (note 12) :

- **Investissement direct** : PAREF investit dans des immeubles à usage commercial (bureaux, locaux d'activité, etc.) en région parisienne ou en province, sélectionnés selon la durée des baux et la qualité des locataires. Ces investissements sont actuellement constitués de 22 actifs. PAREF n'a plus

d'investissement dans le secteur résidentiel, les usufruits temporaires, portant sur 3 immeubles d'habitation étant arrivés à échéance au 31 décembre 2017 ;

- **Gestion pour compte de tiers** : PAREF Gestion, filiale de gestion de PAREF agréée par l'AMF comme société de gestion de portefeuille, gère 8 SCPI : Interpierre (SCPI de bureaux), Novapierre 1 (SCPI de murs de magasins), Pierre 48 (SCPI de logements occupés), Capiforce Pierre (SCPI de murs de magasins et de

bureaux,) Novapierre Allemagne (SCPI de Commerces en Allemagne) et Atlantique Pierre (SCPI de murs de magasins et de bureaux), et depuis octobre 2017 les SCPI Cifocoma et Cifocoma 2 (SCPI de murs de magasins et de bureaux). Elle gère également 3 OPPCI qui sont réservés à des investisseurs qualifiés, les SPPICCAV à effet de levier Vivapierre, 54 Boétie et un OPPCI hôtelier, et une société foncière "Foncière Sélection Régions".

Son siège social est situé 8, rue Auber à Paris 9ème.

Les actifs immobiliers détenus par le Groupe représentent, au 31 décembre 2017, une surface de 133 422 m² (en baisse de 25 374m² suite à la cession des immeubles situés à Pantin et Melun Vaux Le Pénil Foch). Les actifs gérés pour compte de tiers par PAREF Gestion représentent au 31 décembre 2017 une surface de 493 091 m² et une valeur de 1 531 M€ en progression par rapport à fin 2016 (203 M€) du fait, principalement, du dynamisme de la SCPI Novapierre Allemagne et Interpierre France et des nouveaux mandats de gestion de Cifocoma et Cifocoma 2 qui représente 41 M€.

Les revenus locatifs nets de l'exercice s'établissent à 8,3 M€ contre 8,7 M€ en 2016, soit une baisse de 0,3 M€ ; les loyers locatifs bruts passent de 9,4 M€ à 9,1 M€, soit une baisse de 0,3 M€ due principalement à la cession de l'immeuble de Pantin en août 2017 ; les charges locatives et taxes non récupérées sont globalement constantes en 2017 à - 0,8 M€ contre -0,7 M€ en 2016. Les autres produits s'élèvent à 13 K€ (contre 2 K€ en 2016).

Les revenus nets sur commissions ont augmenté de 2,2 M€, passant de 6,6 M€ à 8,9 M€ ; les commissions (incluant les commissions de gestion sur encours et les commissions de souscription) se sont élevées à 20,4 M€, en croissance par rapport à 2016 (14,6 M€ pour l'exercice précédent). Les commissions de souscription progressent à 15,1 M€ (10,1 M€ en 2016) grâce au dynamisme de la collecte de la SCPI Novapierre Allemagne et Interpierre. Les commissions de gestion sur encours des SCPI, OPCI et tiers gérés (et commissions diverses) ont représenté 5,3 M€ contre 4,4 M€ en 2016. Enfin les rétrocessions de commissions ont parallèlement augmenté passant de -7,9 M€ à -11,6 M€.

Le résultat opérationnel est de 11,0 M€ (contre 12,0 M€ en 2016). Cette diminution est notamment liée à des coûts exceptionnels sur 2017 afférents à la modification de la structure actionnariale (pour environ 1,7 M€).

Le résultat de cession des immeubles de Melun Vaux Le Pénil Foch en mai 2017 et de Pantin en août 2017 ressort à 2 919 K€.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à +0,6 M€, à comparer à + 3,3 M€ en 2016.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 3,2 M€ contre 3,0 M€ en 2016. Cette variation comprend l'indemnité de remboursement anticipé du crédit bail de Pantin pour 1,1 M€, et une diminution afférente de 0,7 M€ sur intérêt de location financement (0,8 M€ en 2017 contre 1,5 M€ en 2016).

Le résultat net avant impôts comprend notamment les ajustements de valeur des instruments financiers pour 536 k€ au lieu de 352 k€ en 2016 et la quote part des sociétés mis en équivalences diminue à 0,7 M€ en 2017 contre 1,3 M€ en 2016. Ce résultat de sociétés mises en équivalence se compose de : Vivapierre pour 0,7 M€ (contre 0,4 M€ en 2016), Wep Watford, qui porte 50 % de l'opération « le Gaïa » à Nanterre, pour - 0,7 M€ (- 1,3 M€ en 2016) et Interpierre pour 0,7 M€ contre 2,3 M€ en 2016 (cette diminution provenant principalement 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).

Le résultat net avant impôt de l'exercice s'établit à 9,2 M€ (contre 10,8 M€ en 2016). Hors ajustement de juste valeur et plus-values réalisées sur les immeubles de placement, le résultat net avant impôt est en baisse sur 2017, 4,7 M€ contre 6,9 M€ en 2016, du fait de l'impact du résultat de dilution de 1,2 M€ constaté en 2016, lors de la mise en équivalence de la SCPI Interpierre France. La capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et avant impôt s'élève à 5,2 M€ contre 6,9 M€ en 2016.

Le résultat net part du groupe est de : +8,3 M€ contre +10,4 M€ en 2016, soit un résultat net par action dilué de +6,88 €/action.

3.5.5 Faits marquants de l'exercice

L'exercice 2017 a principalement été marqué par le changement de la structure actionnariale du Groupe avec l'arrivée du groupe Fosun comme actionnaire majoritaire. Le Groupe a dans ce cadre modifié sa gouvernance [cf.Chapitre 6 du présent document de référence].

Le Groupe a également connue 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), et a récupéré la gestion de deux SCPI (CIFOCOMA 1 et 2) pour un encours de 41 M€ au cours du second semestre 2017.

PAREF a par ailleurs continué à (i) consolider la situation locative de ses actifs immobiliers détenus en propre avec plus de 13 000 m² de surfaces louées ou relouées et (ii) gérer proactivement son patrimoine immobilier en cédant 2 actifs pour un total de 28,1 M€ (cf. Chapitre 1 du présent document de référence).

3.5.6 Principales règles et méthodes comptables

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 ces 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, 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 2017, PAREF exerce un contrôle exclusif sur l'ensemble des sociétés qu'il détient, à l'exception des sociétés Vivapierre, WepWatford et Interpierre sur lesquelles il exerce une influence notable.

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

Le Groupe comptabilise ses filiales selon la méthode du coût d'acquisition. Le coût d'une acquisition est évalué à la juste valeur des actifs remis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date d'échange, plus les coûts directement attribuables à l'acquisition. Les actifs acquis, passifs et passifs éventuels assumés identifiables lors d'un regroupement d'entreprises sont évalués initialement à leur juste valeur à la date d'acquisition, indépendamment de l'importance des intérêts minoritaires. L'excédent du coût de l'acquisition sur la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs identifiables acquis est constaté en écart d'acquisition. Si le coût de l'acquisition est inférieur à la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette de l'actif de la filiale acquise, la différence est directement comptabilisée dans le compte de résultat.

Les transactions et soldes intra-groupe ainsi que les plus-values latentes issues de transactions entre les sociétés du Groupe sont éliminées. Les moins-values latentes sont également éliminées sauf si la transaction indique que l'actif transféré s'est déprécié, dans ce cas la perte est constatée en compte de résultat. Les méthodes comptables des filiales ont été modifiées, le cas échéant, afin d'assurer une cohérence des principes comptables adoptés par le Groupe.

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. Aucune des filiales du Groupe n'a une monnaie fonctionnelle ou de présentation autre que l'Euro. Les règles de conversion des transactions en devises et des états financiers des entités consolidées ne sont donc pas applicables pour le Groupe au 31 décembre 2017.

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 usufruitiers 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 usufruitiers 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 en « immeubles de placement » 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 ou par comparaison avec le prix de marché des transactions récentes sur des immeubles ayant des caractéristiques identiques. La juste valeur peut aussi tenir compte d'éléments particuliers retenus par la direction de la société et non pris en compte par un expert immobilier. 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. Ces évaluations ont été réalisées conformément à la norme IFRS 13. A ce titre, il est précisé que les experts évaluateurs 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. Ils sont comptabilisés à leur coût d'acquisition y compris les frais d'acquisition et ils sont amortis sur une période de 5 à 10 ans.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont composées essentiellement des mandats de gestion acquis. La valeur réévaluée de ces mandats a été figée à la valeur atteinte au 31 décembre 2007.

Depuis, ils sont amortis sur 10 ans. Cet amortissement est comptabilisé au compte de résultat au poste « Autres charges ». La réserve de juste valeur, qui enregistre la contrepartie des réévaluations antérieures, est reprise sur 10 ans en contrepartie des réserves de consolidation.

Un test de dépréciation est effectué sur une base annuelle afin de s'assurer que la valeur nette comptable de l'actif n'est pas supérieure à la valeur recouvrable qui elle-même est la plus élevée entre la valeur de vente nette et la valeur d'utilité.

En cas de dépréciation, la diminution de valeur s'impute en priorité sur la réserve de juste valeur.

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 circonstances nouvelles 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. Afin d'évaluer les pertes de valeur, les actifs sont regroupés par unités génératrices de trésorerie (UGT), c'est-à-dire dans les plus petits groupes identifiables d'actifs qui génèrent des entrées de trésorerie indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs.

Ecarts d'acquisition

Les écarts d'acquisition représentent l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de la société acquise, à la date de prise de contrôle. Ils sont comptabilisés en tant qu'actifs à la date de prise de contrôle. Les écarts d'acquisition font l'objet d'un test de dépréciation au moins annuel et ils sont évalués à leur coût, diminué d'éventuelles pertes de valeur déterminées lors du test de dépréciation. Lors du test de dépréciation, les écarts d'acquisition sont affectés aux unités génératrices de trésorerie (UGT). En cas de perte de valeur, celle-ci est comptabilisée au

compte de résultat en résultat opérationnel. Lors de la cession de l'entité, la plus ou moins-value de cession inclut la valeur nette comptable des écarts d'acquisition relatifs à l'entité cédée.

Contrat de location

- Le Groupe occupe un immeuble dans le cadre d'un contrat de location simple.

Les contrats de location dans lesquels les principaux risques et avantages attachés au droit de propriété sont conservés par un tiers, à savoir le bailleur, sont classés dans les contrats de location simple. C'est le cas, par exemple, de l'immeuble du siège de la Société. Les paiements, y compris les avances, au titre de ces contrats de location simple (nets de toute mesure incitative de la part du bailleur) sont constatés en charges au compte de résultat de manière linéaire sur la durée du contrat.

- 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.

- Le Groupe est crédit-preneur dans des contrats de location-financement.

Ces biens, qui sont comptabilisés en immeubles de placement au bilan, font l'objet de conventions de sous-location.

Actifs financiers

Immobilisations financières

Ce poste comprend le compte courant de la société Wep Watford, déduction faite de la quote part négative des titres mis en équivalence ainsi que le compte relatif au contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement, qui n'est pas rémunéré. Leurs valeurs nettes comptables correspondent aux montants nominaux.

Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente comprennent les titres de participation non consolidés dans des sociétés, ainsi que des usufruits de parts des SCPI sur lesquelles 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 passée en charge.

Créances clients

Les créances clients comprennent les montants à recevoir de la part des locataires. Ces créances sont comptabilisées à leur coût amorti représenté par leur valeur nominale. Elles font l'objet de dépréciation en fonction du risque de non recouvrement.

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, et dont l'échéance initiale est inférieure ou égale à trois mois.

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.

L'efficacité des swaps permet d'adopter 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 par un prestataire extérieur lors de chaque arrêté de comptes.

Actions d'autocontrôle

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

Stocks

Les immeubles de placement acquis en vue d'une vente future dans le cadre de l'activité marchand de biens sont classés en stocks à leur coût d'acquisition majoré des frais directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, ils sont évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés pour achever le développement, le cas échéant, et des frais de vente. Le résultat de cession des immeubles dans le cadre de l'activité marchand de biens est présenté séparément dans le compte de résultat.

Actifs non courants destinés à la vente

Les actifs non courants destinés à la vente comprennent les immeubles isolés 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 destinés à la vente".

Les actifs non courants destinés à 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 disponibles à 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. Toutefois, l'impôt différé n'est pas constaté lorsqu'il résulte de l'évaluation initiale d'un actif ou d'un passif dans le cadre d'une transaction autre qu'un regroupement d'entreprises qui lors de la transaction n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

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. Cf. Note 26 « Impôts différés ».

Au 31 décembre 2017, 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 d'intéressement pour les salariés de la Société et un régime d'indemnité de départ à la retraite prévu par la convention collective. Les salaires et les paiements relatifs au plan d'intéressement sont inscrits en charges dans la période à laquelle ils correspondent.

Les engagements résultant d'un régime à prestations définies tel 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 actuelles d'âge et d'ancienneté réelle, le coefficient de survie calculée à partir de la table « INSEE TD-TV 13-15 », le coefficient de droits acquis et de revalorisation et enfin le coefficient d'actualisation.

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 tirés des biens donnés en location sont généralement quittancés à terme à échoir ; le montant des loyers appelés sur la période suivante est constaté en produits constatés d'avance.

Les revenus des prestations de services et de gestion sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle les services sont rendus.

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.

Comptes pro forma

Selon l'article 222-2 du règlement général de l'AMF, en cas de changement de périmètre ayant un impact sur les comptes supérieur à 25%, l'émetteur présente une information pro forma concernant au moins l'exercice en cours. En application de l'instruction de l'AMF d'octobre 2007, des comptes pro forma doivent être établis afin de présenter l'impact de cette opération sur les états financiers du Groupe.

Le montant des acquisitions et des cessions de l'exercice 2017 s'élèvent à moins de 25% des actifs de l'exercice. De ce fait, aucune information pro forma n'est nécessaire.

3.5.7 Nouvelle normes comptables IFRS et nouvelles interprétations IFRIC

A compter du 1er janvier 2017, aucune nouvelle norme ne s'applique. Seuls quelques amendements de normes s'appliquent obligatoirement aux exercices ouverts en 2017 :

- Amendements à IAS 12 « Comptabilisation d'impôts différés actifs au titre de pertes non réalisées » ;
- Amendements à IAS 7 « Initiative concernant les informations à fournir » ;
- Améliorations annuelles, cycle 2014-2016 ;
- Amendements à IFRS 12 « Clarification du champ d'application des dispositions relatives aux informations à fournir » ;

Le Groupe n'a pas adopté par anticipation les normes, interprétations et modifications publiées par l'IASB mais non encore obligatoires dans l'Union Européenne au 31 décembre 2017. Ces normes, interprétations et modifications sont les suivantes :

- IFRS 9 - « Instruments financiers » redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation et de comptabilité de couverture. Cette norme remplacera la norme IAS 39 sur les instruments financiers à partir du 1er janvier 2018 et n'aura pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe. En effet, les actifs financiers destinés à la vente (parts de SCPI non consolidées et parts d'usufruits) représentent des paiements en principal et intérêts et seront donc traités comme actuellement en juste valeur par OCI ;
- IFRS 15 : « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » La norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients. Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de services correspondant à la contrepartie que l'entité

s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. La norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018. Elle n'aura pas d'impact sur les comptes du Groupe. En effet les revenus locatifs issus de contrats conclus avec des clients relèvent à 100% d'IAS 17, et n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15. Les commissions de gestion et de souscription restent des revenus comptabilisés à la réalisation de l'évènement générateur de la commission et en chiffre d'affaires brut ;

- IFRS 16 « Contrats de location » La norme impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs. Elle entrera en vigueur en janvier 2019 et PAREF n'a pas envisagé d'application anticipée de la norme ; Elle n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers compte tenu du fait que les actifs détenus en crédit bail sont déjà classés en immeuble de placement ; le retraitement des locations simples concernant principalement le bail du siège social aurait peu d'impact s'il était appliqué au comptes au 31 décembre 2017 du fait que PAREF n'est plus engagé pour le bail du 4ème étage depuis le 31 décembre 2015 et le bail du 6ème étage arrive à son terme au 30 septembre 2018 ;
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise » ;
- Amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » ;
- IFRIC 22 « Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée » ;
- Amendement à IAS 40 « transferts des immeubles de placement » ; le Groupe a décidé d'opter pour l'application prospective.

3.5.8 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 n'exerçant ses activités que dans la zone "euro", il n'est pas exposé au risque de change.

Risque de contrepartie

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. Le client le plus important est Thermadour dont le loyer représente 1,4 M€ par an, soit 17% des loyers consolidés en année pleine. Viennent ensuite Original VD (0,78 M€), soit 10%, IBM (0,7 M€) soit 8% et TBI Logistique (0,3 M€) soit 4%.

Au 31 décembre 2017, les créances douteuses ou litigieuses (nettes de dépôt de garantie) représentaient

0,5 M€ (contre 0,6 M€ en 2016) et le risque correspondant a été provisionné à hauteur de 100%. Le principal risque concerne l'immeuble situé à Bondy dont le locataire SAS (81 K€) est en liquidation judiciaire.

Les pertes nettes (dotations & reprises sur provisions et créances irrécouvrables) représentent 47 K€ (contre 50 K€ en 2016). Les transactions en espèces sont limitées aux institutions financières dont la qualité du crédit est élevée. Le Groupe dispose de politiques qui limitent l'importance du risque de crédit face 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.

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 2017, la quasi-totalité des encours de crédit sont à taux fixe ou à taux variable capé ou swapé.

3.5.9 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 trois experts immobiliers externes, qualifiés en matière d'évaluation. La préparation des états financiers consolidés requiert de la part de la Direction et de ces experts 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 ses experts 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 ; et

- 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.

Si les informations sur les prix actuels ou récents ne sont pas disponibles, la juste valeur des immeubles de placement est calculée en fonction des techniques 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 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 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 relatives au rendement, aux transactions réelles du Groupe et à celles publiées par le marché.

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 2017 :

	Surface	Valorisation (k€ HD/HT)	Revenus (k€)	Rendement brut	Taux d'actualisation		Taux de capitalisation		Ventilation / valeur
					Min.	Max.	Min.	Max.	
Activités	48 724 m²	18 439	1 695	9,20%	5,00%	9,00%	7,90%	8,90%	12,70%
Bureaux	14 463 m²	70 190	2 962	5,70%	5,00%	7,50%	2,40%	8,50%	48,30%
Mixte bureaux/activités	33 215 m²	19 160	1 670	8,70%	5,00%	6,00%	6,60%	9,50%	13,20%
Divers (médical, bien-être etc..)	31 457 m²	17 310	1 428	8,20%	9,40%		7,90%		11,90%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	133 422 m²	125 199	7 755	7,20%					86,00%
SCPI / OPCI non consolidées		20 464	661	2,90%					14,00%
TOTAL	133 422 m²	145 663							100,00%

Ventilation du patrimoine global par typologie d'actif au 31 décembre 2016 :

	Surface	Valorisation (k€ HD/HT)	Revenus (k€)	Rendement brut	Taux d'actualisation		Taux de capitalisation		Ventilation / valeur
					Min.	Max.	Min.	Max.	
Activités	61 745 m²	20 735	1 746	8,40%	7,80%	8,50%	2,30%	9,00%	12,40%
Bureaux	27 956 m²	90 265	6 125	6,80%	5,50%	7,50%	4,90%	9,80%	54,00%
Mixte bureaux/activités	33 204 m²	18 850	1 849	9,80%	6,00%	NA	8,00%	11,60%	11,30%
Usufruits d'habitation	4 433 m²	539	695	9,80%	6,00%	NA	NA	NA	0,30%
Divers (médical, bien-être etc..)	31 457 m²	17 320	1 404	8,10%	7,00%		7,70%		10,40%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	158 796 m²	147 709	11 821	7,60%					88,40%
SCPI / OPCI non consolidées		19 454	654	0,00%					11,60%
TOTAL	158 796 m²	167 163	12 475	3,00%					100,00%

Valorisation des immobilisations incorporelles

Il s'agit essentiellement des mandats de gestion. La technique d'évaluation de ces actifs incorporels s'appuie sur l'utilisation des coefficients appliqués au chiffre d'affaires de la filiale du groupe qui assure la gestion pour compte de tiers.

Ces mandats ont fait l'objet d'une estimation à leur juste valeur au 1^{er} janvier 2008. A partir de cette date, ils sont amortis sur dix ans jusqu'au 31 décembre 2017.

Un test de valeur est effectué par comparaison avec leur juste valeur qui est estimée comme suit.

La technique d'évaluation de ces actifs incorporels s'appuie sur l'utilisation des coefficients appliqués aux

moyennes de chiffre d'affaires sur l'année en cours et l'année précédente de la filiale du Groupe qui assure la gestion pour compte de tiers soit :

- 1,9 fois en moyenne le montant annuel des commissions de gestion;
- 0,5 fois le montant annuel des commissions de souscription et commissions d'acquisition.

Valorisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués conformément à la norme IFR13. 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 IFRS13.

3.5.10 Informations *pro forma*

Aucune information *pro forma*.

3.5.11 Changement de présentation du compte de résultat

Afin de faire ressortir les revenus nets issus de l'activité immobilière et de l'activité de gestion pour compte de tiers, la présentation du haut du compte de résultat a été modifiée ; De même, afin de différencier la juste valeur

sur les instruments financiers, une ligne a été créée en autres produits et charges financières. Le reclassement au 31 décembre 2016 est présenté comme suit :

ETAT DE RESULTAT GLOBAL (en milliers d'euros, sauf données par action)	Présentation antérieure			31/12/2016 retraité	Nouvelle présentation
	31/12/2016 publié	Reclassement des produits	Reclassement des charges		31/12/2017
Revenus locatifs bruts	9 377			9 377	9 114
Charges locatives refacturées	3 106	-3 106		0	
Charges locatives	-3 566		3 566	0	
Autres produits et charges sur immeubles	-251		251	0	
Charges locatives et taxes non récupérées	0	3 106	-3 817	-711	-790
Autres revenus	158	-156		2	13
REVENUS LOCATIFS NETS	8 824	-156	0	8 668	8 337
Commissions de gestion	4 218	156		4 374	5 286
Commissions de souscription	10 183			10 183	15 123
Rétro-commissions	-7 944			-7 944	-11 551
REVENUS NETS SUR COMMISSIONS	6 457	156	0	6 613	8 858
Frais de personnel	-3 488		3 488	0	
Autres frais généraux	-2 393		2 393	0	
Autres charges	-739		739	0	
Charges générales d'exploitation			-6 083	-6 083	-8 947
Amortissements et dépréciations	0		-537	-537	-767
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	8 661	0	0	8 661	7 481
Variation de juste valeur des immeubles de placement	3 366			3 366	646
Résultat de cession des immeubles de placement	-60			-60	2 919
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	11 967	0	0	11 967	11 046

ETAT DE RESULTAT GLOBAL (en milliers d'euros, sauf données par action)	Présentation antérieure			Nouvelle présentation	
	31/12/2016 publié	Reclassement des produits	Reclassement des charges	31/12/2016 retraité	31/12/2017
Produits financiers	464	-352		112	122
Charges financières	-3 103			-3 103	-3 375
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-2 639	-352	0	-2 991	-3 253
Autres produits financiers	303			303	218
Autres charges financières	-149			-149	-58
Autres produits et charges financières	154			154	160
Ajustement de valeur des instruments financiers	0	352		352	536
Quote-part des sociétés mises en équivalence	0	1 326		1 326	712
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	9 482			10 808	9 201
Charges d'impôts	-435			-435	-940
Quote-part des sociétés mises en équivalence	1 326	-1 326		0	0
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	10 373			10 373	8 261
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	0			0	0
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ PART DU GROUPE	10 373			10 373	8 261
Nombre moyen d'actions non dilué	1 193 339			1 193 339	1 197 128
Résultat net consolidé / action	8,69			8,69	6,90
Nombre moyen d'actions dilué	1 207 457			1 207 457	1 201 543
Résultat net consolidé / action dilué	8,59			8,59	6,88

3.5.12 Information sectorielle

Les secteurs opérationnels au 31 décembre 2017 se présentent comme suit:

En milliers d'euros	Investissements directs	Gestion pour compte de tiers	Marchand de bien	Groupe
Chiffre d'affaires ⁽¹⁾	9 114	20 409	0	29 523
Coût de revient direct du chiffre d'affaires ⁽²⁾	-790	-11 551	0	-12 341
MARGE BRUTE	8 324	8 858	0	17 182
Autres produits	13	0	0	13
Frais généraux	-3 992	-4 840	0	-8 832
Autres charges	413	-1 295	0	-882
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	4 758	2 723	0	7 481
Résultat financier	-3 115	22	0	-3 093
Résultat courant des sociétés mises en équivalence	1 479			1 479
Impôt	-38	-902	0	-940
RÉSULTAT COURANT MODÈLE INTERNE ⁽³⁾	3 084	1 843	0	4 927
Variation de juste valeur des immeubles de placement et plus-values	3 565	0	0	3 565
Variation de juste valeur des immeubles de placements et plus-values des sociétés mises en équivalence	-767			-767
Autres produits et charges non récurrents	536	0	0	536
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
RÉSULTAT NET	6 418	1 843	0	8 261
Total actif bilanciel par secteur	152 175	4 225	0	156 400

En milliers d'euros	Investissements directs	Gestion pour compte de tiers	Marchand de bien	Groupe
Total dettes par secteur	50 889	5 177	0	56 066

Les secteurs opérationnels au 31 décembre 2016 se présentent comme suit:

En milliers d'euros	Investissements directs	Gestion pour compte de tiers	Marchand de bien	Groupe
Chiffre d'affaires ⁽¹⁾	9 377	14 557	0	23 934
Coût de revient direct du chiffre d'affaires ⁽²⁾	-711	-7 944	0	-8 655
MARGE BRUTE	8 666	6 613	0	15 279
Autres produits	2		0	2
Frais généraux	-1 784	-4 097	0	-5 881
Autres charges	477	-608	0	-131
Amortissement des mandats de gestions	0	-608		-608
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	7 361	1 300	0	8 661
Résultat financier	-2 866	29	0	-2 837
Résultat courant des sociétés mises en équivalence	2 483			2 483
Impôt	29	-464	0	-435
RÉSULTAT NET RÉCURRENT ⁽³⁾	7 007	865	0	7 872
Variation de juste valeur des immeubles de placement et plus-values	3 306	0	0	3 306
Variation de juste valeur des immeubles de placements et plus-values des sociétés mises en équivalence	-1 157	0		-1 157
Autres produits et charges non récurrents	352	0	0	352
Intérêts minoritaires	0	0	0	
RÉSULTAT NET	9 508	865	0	10 373
Total actif bilanciel par secteur	166 590	3 591	0	170 181
Total dettes par secteur	70 429	5 533	0	75 962

(1) Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 29 523 K€ comprenant :

- pour les investissements directs : les loyers bruts hors 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 ;
- pour le secteur promotion et marchand de bien : du coût d'achat des immeubles vendus.

(3) Réconciliation de Résultat courant modèle interne avec Résultat net consolidé part du Groupe (en milliers d'euros):

En k€	31/12/2017	31/12/2016	Evolution en %
Résultat net consolidé part du Groupe	8 261	10 373	-20%
Ajustements			
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placements et des autres actifs	-646	-3 366	-81%
(ii) Gains/pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-2 919	60	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'acquisition négatif	0	0	
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	-536	-352	n.a.

En k€	31/12/2017	31/12/2016	Evolution en %
(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 les sociétés détenues en partenariat	767	1 157	-34%
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements	0	0	
RÉSULTAT COURANT MODÈLE INTERNE	4 927	7 872	-37%
Nombre moyen d'actions	1 197 128	1 193 339	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT PAR ACTION	4,1 €	6,6 €	-38%

3.5.13 Immeubles de placement

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

Mouvements en 2016 & 2017	Immeubles de placement		TOTAL	dont location financement
	Immeubles et terrains	Usufruits		
Au 1er janvier 2016	152 955	1 112	154 067	40 740
Acquisitions hors frais	8 508		8 508	
Frais d'acquisition	873		873	513
Travaux effectués	904		904	
Transfert d'immeuble en actif destiné à la vente	-24 000		-24 000	-21 500
Cessions		-60	-60	
Variation de la juste valeur	4 150	-513	3 637	1 737
Changement de méthode de consolidation - Interpierre	-39 545		-39 545	
AU 31 DÉCEMBRE 2016	103 845	539	104 384	21 490
Acquisitions hors frais			0	
Frais d'acquisition			0	
Travaux effectués	559		559	
Transfert d'immeuble en actif destiné à la vente			0	
Cessions			0	
Variation de la juste valeur	1 285	-539	746	270
Changement de méthode de consolidation - Interpierre			0	
AU 31 DÉCEMBRE 2017	105 689	0	105 689	21 760

Au 31 décembre 2017, l'ensemble des immeubles de placement figurant au bilan font l'objet d'hypothèques garantissant les emprunts bancaires contractés auprès

des établissements de crédit (cf. note 25), exception faite des immeubles détenus par le biais de contrats de location financement.

3.5.14 Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	BRUT	AMORTISSEMENT	NET
Au 1er janvier 2016	6 217	4 885	1 332
Acquisitions / charge de l'exercice	39	622	-583
Cessions	-17	-17	0

En milliers d'euros	BRUT	AMORTISSEMENT	NET
Variation de la juste valeur	0	0	0
AU 1ER JANVIER 2017	6 239	5 490	749
Acquisitions / charge de l'exercice	0	660	-660
Cessions	0	0	0
Variation de la juste valeur	0	0	0
AU 31 DÉCEMBRE 2017	6 239	6 150	89

Les immobilisations incorporelles sont composées essentiellement des mandats de gestion de PAREF Gestion. Ces immobilisations que constituent les mandats de gestion sont amorties sur une durée de 10 ans (cf. note 6.6). Par ailleurs, elles ont fait l'objet d'un

test de dépréciation au 31 décembre 2017 (cf note 9.2). La juste valeur estimée à 16 226 K€ étant supérieure à la valeur nette comptable, aucune dépréciation n'a été comptabilisée dans les comptes au 31 décembre 2017.

3.5.15 Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	BRUT	AMORTISSEMENT	NET
Au 1er janvier 2017	111	67	44
Acquisitions / charge de l'exercice	33	17	16
Cessions	0	0	0
AU 31 DÉCEMBRE 2017	144	84	60

3.5.16 Immobilisations financières

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Autres immobilisations financières	80	60
Prêts	10 668	9 145
Autres titres immobilisés	37	58
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	10 785	9 263

PAREF possède 50% de la société Wep Watford, conjointement avec le groupe GA et Wep Watford fait l'objet d'une mise en équivalence. Le compte courant de PAREF dans la société Wep Watford et la quote-part négative des titres de Wep Watford sont classés en immobilisations financières pour 10 668 K€.

Compte courant de PAREF dans la société Wep Watford = 11 640 k€

Quote-part négative des titres = - 972 k€ (note 17 « Mise en équivalence »)

Total Wep Watford en immobilisations financières = 10 668 k€

3.5.17 Mise en équivalence

Au 31 décembre 2017, PAREF détient :

- 27,24% de la SPPICAV Vivapierre,
- 50% de la SAS Wep Watford et
- 10,80% de la SCPI Interpierre.

Les opérations de mise en équivalence se présentent comme suit :

En milliers d'euros	% d'intérêt au 31/12/17	31/12/2016	Changement de méthode de consolidation	Variation du capital / Variation de % d'intérêt	Quote-part de résultat mis en équivalence	Dividendes versés et autres variations	31/12/2017
Vivapierre	27,24%	9 271			706		9 977
Interpierre	10,80%	8 683		609	138	-578	8 852
TOTAL TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE		17 954	0	609	844	-578	18 829
Wep Watford	50,00%	-226			-746		-972
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		-226	0	0	-746	0	-972

Les états financiers résumés de ces trois sociétés, établis en normes IFRS, se présentent ainsi :

Vivapierre :

En milliers d'euros	31/12/2017		31/12/2016	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Bilan				
Total de l'actif	110 507	30 102	112 714	30 704
dont immeubles de placement	99 960	27 229	102 560	27 938
Dettes bancaires *	65 611	17 873	69 846	19 026
Autres dettes (court terme)	8 271	2 253	3 929	1 070
Capitaux propres	36 624	9 977	34 035	9 271

* Dont au total 4 643 K€ à court terme en 2017 (4 220 K€ en 2016)

En milliers d'euros	31/12/2017		31/12/2016	
	Total	Quot-Part PAREF	Total	Quot-Part PAREF
Compte de résultat				
Revenus locatifs	10 156	2 767	10 022	2 730
Résultat brut d'exploitation	8 534	2 325	8 311	2 264
Variation des justes valeurs	-2 600	-708	-3 428	-934
Coût de l'endettement financier net	-3 344	-911	-3 592	-978
Résultat net	2 590	705	1 292	352
Dividende versé au cours de l'année	0	0	0	0

Avec, plus de 20% du capital de Vivapierre, PAREF exerce une influence notable sur la société Vivapierre justifiant sa mise en équivalence. PAREF détient 27,24% de Vivapierre, six autres actionnaires détenant entre 0,1% et 37,2% du capital.

Vivapierre est une SPICAV possédant 5 filiales qui détiennent, par le biais de contrats de crédit-bail immobilier sept Villages de vacances. Ces derniers sont loués à un locataire unique.

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

Wep Watford

En milliers d'euros	31/12/2017		31/12/2016	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Bilan				
Total de l'actif	36 833	18 416	36 173	18 087
dont stocks d'immeubles	36 200	18 100	34 496	17 248
Dettes bancaires *	14 814	7 407	17 849	8 924
Autres dettes **	23 901	11 950	18 775	9 388
Capitaux propres ***	-1 944	-972	-452	-226

En milliers d'euros	31/12/2017		31/12/2016	
	Total	QP PAREF	total	QP PAREF
Compte de résultat				
Revenus locatifs	0	0	20	10
Résultat brut d'exploitation ****	-1 131	-565	-961	-480
Variation des justes valeurs	285	142	-1 134	-567
Coût de l'endettement financier net	-647	-323	-673	-337
Résultat net	-1 493	-746	-2 563	-1 281

* dont 2 962 K€ à court terme (17 849 K€ en 2016)

**essentiellement les comptes courants

*** dont ajustement de loyer en 2016 (quote part de PAREF de 103 K€)

**** dont dépréciation stock (quote part de PAREF 715 K€ en 2017, 569 K€ en 2016)

Wep Watford détient un immeuble de bureaux à Nanterre.

L'analyse des différents éléments de contrôle de Wep Watford conduit à considérer cette société comme contrôlée conjointement (PAREF et Ga Promotion possèdent chacune 50%). Wep Watford est donc mise en équivalence dans les comptes consolidés de PAREF.

L'impôt différé actif généré par les déficits fiscaux de Wep Watford n'est comptabilisé qu'à hauteur des impôts différés passifs.

Le compte courant de PAREF dans la société Wep Watford et la quote-part négative des titres de Wep Watford sont classés en immobilisations financières pour 10 668 K€. (note « Immobilisations financières »).

Les cautions données par PAREF sont détaillées en note 41 « Engagements hors bilan ».

Interpierre

Le pourcentage d'intérêt du Groupe dans Interpierre a baissé de 6,65% en passant de 17,45% à 10,80% entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017.

Le profit de dilution et autres profits liés au changement de méthode de consolidation s'élèvent à 614 K€ et sont comptabilisés en résultat, sur la ligne « Quote-part de résultat mis en équivalence ».

En milliers d'euros	31/12/2017		31/12/2016	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Bilan				
Total de l'actif	104 235	11 257	63 689	11 114
dont stocks d'immeubles	84 135	9 087	48 660	8 491
Dettes bancaires *	15 866	1 714	9 492	1 656
Autres actifs	20 100	2 171	15 029	2 623
Autres dettes	6 406	692	4 439	775
Capitaux propres	81 963	8 852	49 758	8 683

*Dont 9 219 K€ à court terme (1 687 K€ en 2016)

En milliers d'euros	31/12/2017		31/12/2016	
	Total	Quote-Part PAREF	Total	Quote-Part PAREF
Compte de résultat				
Revenus locatifs	7 056	762	5 328	930
Résultat brut d'exploitation	3 654	395	2 195	383
Variation des justes valeurs	-1 857	-201	-1 544	-269
Coût de l'endettement financier net	-518	-56	-611	-107
Résultat de la période	1 187	128	40	7
Profit de dilution et autres profits liés au		614		2 248
Changement de méthode de consolidation				
Résultat net		752		2 255

3.5.18 Actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'euros

AU 1^{ER} JANVIER 2016	1 203
Acquisitions	0
Ajustement de la juste valeur (réserves)	23
Perte durable (charge)	-145
AU 1^{ER} JANVIER 2017	1 084
Acquisitions	3
Ajustement de la juste valeur (réserves)	3
Perte durable (charge)	-55
AU 31 DÉCEMBRE 2017	1 035

Les actifs financiers disponibles à la vente incluent des parts de SCPI, qui ne sont pas consolidées. Au 31 décembre 2017, les parts de SCPI classées en actifs financiers disponibles à la vente font l'objet de nantissements liés aux emprunts bancaires auprès des

établissements de crédit. La perte durable résulte de la diminution de la durée de vie résiduelle des droits sur les parts détenues en usufruits et est enregistrée en autres produits et charges financiers.

3.5.19 Clients et autres débiteurs

Les créances clients et comptes rattachés se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Créances fiscales et sociales	3 614	1 006
Créances clients	4 409	5 813
Dépréciation des créances clients	-503	-457
Autres débiteurs	713	585
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	8 233	6 947
Autres créances et comptes de régularisation	247	272

Au 31 décembre 2017, les 5 principales créances clients représentent 2 348 K€ dont 1 426 K€ sur les SCPI du fait des commissions de décembre 2017 dues à PAREF Gestion.

Les créances fiscales se composent principalement fin 2017 d'une demande de remboursement de la TVA

déductible des frais relatifs à la cession de l'immeuble de Pantin pour 2 404 K€.

La juste valeur des créances clients correspond à leur valeur nette comptable au 31 décembre 2017.

3.5.20 Instruments dérivés

La valeur au passif des instruments dérivés est de 996 K€ dont 289 K€ en couverture parfaite.

Ils 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 à l'exception des swaps portant sur Polybail et Verdun. Un contrat a été conclu en 2010 par anticipation du prolongement du contrat d'emprunt de Dax jusqu'à 2019.

L'efficacité des swaps permet d'adopter la comptabilité de couverture à l'exception du contrat « anticipé ». La

variation de valeur de marché de l'instrument de couverture est affectée à un poste de réserves pour + 152 K€ au titre de l'exercice 2017.

Le groupe a conclu 2 contrats de garantie de taux (cap) de 1,4 M€ et de 2,2 M€ d'une durée de 5 ans (échéance 2020) afin de couvrir le risque de taux relatif au financement de l'immeuble de Gentilly (SNC Gentilly Verdun). La variation de valeur de marché de l'instrument de couverture est affectée à un poste de réserves et s'élève à 16 k€ pour de l'exercice 2017.

Ce qui porte le montant des réserves du poste « variation de valeur des instruments de couverture » de - 516 K€ à - 289 K€.

En milliers d'euros	Couverture parfaite	Couverture non parfaite
Notionnel des swaps et caps détenus	11 420	10 000
Durée résiduelle moyenne	3,66	1,75
Taux moyen payé	0,96%	4,10%
Taux reçu	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois
Juste valeur au 31 décembre 2017	-289	-708
Juste valeur au 31 décembre 2016	-517	-1 227
VARIATION DE JUSTE VALEUR	228	519

3.5.21 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 décembre 2017, la trésorerie est constituée uniquement de disponibilités pour 10 023 K€.

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Comptes à terme	0	900
Disponibilité	10 023	3 075
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	10 023	3 975

3.5.22 Actifs non courants destinés à la vente

Les variations des actifs non courants destinés à la vente se présentent ainsi au 31 décembre 2017 :

En milliers d'euros	
Au 1 ^{er} janvier 2016	4 000
Transfert d'immeuble en actifs non courants destinés à la vente	24 000
Changement de méthode de consolidation - Interpierre	-2 220
Variation de la juste valeur	-270
AU 1^{ER} JANVIER 2017	25 510
Transfert d'immeuble en actifs non courants destinés à la vente	0
Cession d'immeuble non courant destiné à la vente	-24 000
Variation de la juste valeur	-100
AU 31 DÉCEMBRE 2017	1 410

Le prix de cession net vendeur pour les 2 immeubles cédés en 2017 représente un total de 28,1 M€.

3.5.23 Capital social

Au 31 décembre 2017, le capital social du Groupe est composé de 1 208 703 actions, d'une valeur nominale de 25 euros. Ce capital est entièrement libéré.

Le Groupe détient 10 502 actions propres au 31 décembre 2017 qui sont éliminées des fonds propres en

consolidation. Les actions détenues dans le cadre du programme de rachat se classent comme suit : 9 584 en couverture des plans de stock-options et 918 au titre du contrat de liquidité.

3.5.24 Répartition du capital de PAREF au 31 décembre 2017

Noms	Situation au 31 décembre 2017				Situation au 31 décembre 2016			
	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
Anjou Saint Honoré SAS	216 351	17,90%	216 351	18,06%	131 821	10,91%	263 642	13,53%
Anjou Saint Honoré SCI	0	0,00%	0	0,00%	245 533	20,31%	491 066	25,21%
Trielle	0	0,00%	0	0,00%	22 767	1,88%	45 534	2,34%
Hubert Lévy-Lambert	0	0,00%	0	0,00%	750	0,06%	1 500	0,08%
Guillaume Lévy-Lambert	0	0,00%	0	0,00%	5 334	0,44%	10 668	0,55%
Famille Lévy-Lambert	216 351	17,90%	216 351	18,06%	406 205	33,61%	812 410	41,70%
Gesco	0	0,00%	0	0,00%	110 598	9,15%	218 705	11,23%
SL 1	0	0,00%	0	0,00%	19 056	1,58%	38 112	1,96%
Madar	0	0,00%	0	0,00%	11 743	0,97%	23 486	1,21%
Jean Louis Charon	0	0,00%	0	0,00%	6 666	0,55%	13 332	0,68%
Picard sas	0	0,00%	0	0,00%	2 120	0,18%	4 240	0,22%
MO 1	0	0,00%	0	0,00%	133 170	11,02%	266 340	13,67%
Autres signataires du pacte	0	0,00%	0	0,00%	283 353	23,44%	564 215	28,96%
TOTAL PACTE D'ACTIONNAIRES	216 351	17,90%	216 351	18,06%	689 558	57,05%	1 376 625	70,66%
Fosun	862 699	71,37%	862 699	72,00%	0	0,00%	0	0,00%
Apicil Assurances	0	0,00%	0	0,00%	61 601	5,10%	86 601	4,44%
Groupe Spirit	0	0,00%	0	0,00%	93 308	7,72%	93 308	4,79%
PAREF	10 502	0,87%	0	0,00%	13 848	1,15%	0	0,00%
Autres actionnaires	119 151	23,94%	119 151	24,15%	350 388	28,99%	391 747	20,11%
TOTAL HORS PACTE	992 352	96,19%	981 850	96,15%	519 145	42,95%	571 656	29,34%
TOTAL GÉNÉRAL	1 208 703	100,00%	1 198 201	100,00%	1 208 703	100,00%	1 948 281	100,00%

En 2017, le changement principal du capital de la Société est lié à l'entrée du Groupe Fosun dans l'actionnariat de PAREF. Fosun Property Europe Holdings (Lux) S.à r.l. a acquis 604 473 actions le 7 avril 2017, représentant 51 % du capital social et des droits de vote, par cession de bloc

hors marché. Cet actionnaire a dès lors lancé une offre publique d'achat, conformément à la réglementation applicable, pour atteindre un total de 862 699 actions, soit 71,37 % du capital au 31 décembre 2017.

3.5.25 Emprunts bancaires

Emprunts bancaires

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Non courants		
Emprunts bancaires	29 237	32 728
Emprunts bancaires - location financement	10 100	21 999
Retraitement des frais d'émission d'emprunt	307	356
Autres emprunts non courants	8	8
SOUS TOTAL	39 652	55 091
Courants		
Emprunts bancaires	4 903	7 672
Emprunts bancaires - location financement	751	2 329
Retraitement des frais d'émission d'emprunt	50	50
Autres emprunts courants	0	0
SOUS TOTAL	5 704	10 051
TOTAL	45 356	65 142

Au 31 décembre 2017, la quasi-totalité des emprunts est à taux fixe ou à taux variable "swapé". Le montant des frais sur emprunts restant à étaler sur la durée de vie

des emprunts est de 357 K€ au 31 décembre 2017 selon l'échéancier ci-dessous :

En milliers d'euros

société	frais fin 2016	nouvel emprunt	amort 31 décembre 2017	frais au 31 décembre 2017	court terme	de 1 à 2 ans	de 2 à 5 ans	> 5 ans
DAX ADOUR	360	0	42	318	42	42	121	112
POLYBAIL	9	0	1	8	1	1	4	2
GENTILLY VERDUN	4	0	0	4	0	1	2	1
PAREF	33	0	6	26	6	5	10	5
PARUS	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL FRAIS D'EMPRUNTS	406	0	50	356	49	49	137	120

Le taux moyen d'intérêt des emprunts du groupe consolidé s'est élevé au cours du de l'exercice 2017 à 4,20 % contre 4,50 % en 2016.

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

En milliers d'euros	Total des emprunts		dont location financement	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
De 1 à 2 ans	6 599	6 591	2 408	2 499
De 2 à 5 ans	13 896	25 606	2 228	12 709
Plus de 5 ans	19 157	22 894	6 015	6 787
TOTAL EMPRUNTS À LONG TERME	39 652	55 091	10 652	21 995

Covenants sur les emprunts

Seuls 2 crédits octroyés au Groupe PAREF sont soumis à des conditions d'exigibilité (« covenants ») exprimées en fonction de ratios calculés sur une base consolidée.

Le contrat de crédit signé en avril 2014 avec BPI et Crédit Agricole de l'Île de France pour financer l'acquisition par la SAS Polybail (filiale à 100% de PAREF) de l'immeuble de Levallois contient une clause contractuelle imposant un maximum d'endettement consolidé au regard de la valeur vénale des actifs immobiliers (« LTV ») et un ratio minimum de couverture des intérêts bancaires de la dette consolidée par le résultat brut d'exploitation (« ICR »). Le ratio maximum d'endettement a été fixé à 55% (LTV consolidé < 55%) et le ratio minimum de couverture à 2 (ICR → 2). Il existe dans ce même contrat une clause de contrôle par PAREF de sa filiale Polybail

pendant la durée du crédit et un engagement de non cession des titres détenus par PAREF.

Le contrat de crédit signé en juin 2015 avec le Crédit Agricole de l'Île de France pour financer l'acquisition par le Groupe de l'immeuble de Gentilly contient également des « covenants » calculés sur une base consolidée. Une clause contractuelle de ce crédit impose un maximum d'endettement consolidé au regard de la valeur vénale des actifs immobiliers (« LTV ») et un ratio minimum de couverture des intérêts bancaires de la dette consolidée par le résultat brut d'exploitation (« ICR »). Ces ratios sont identiques à ceux fixés pour l'immeuble de Levallois détenu par Polybail (cf. ci-dessus). Il existe dans ce même contrat une clause de contrôle par PAREF de sa filiale SNC Gentilly-Verdun pendant la durée du crédit.

Il n'y a pas d'autre clause générale liant les crédits entre eux. L'ensemble de ces ratios est respecté au 31 décembre 2017.

Caractéristiques des contrats de location-financement

Le Groupe détient à ce jour les actifs situés à Bondy et Dax par l'intermédiaire de contrats de crédit-bail.

Ces immeubles sont classés dans les comptes consolidés en « immeubles de placement » [Cf. note 13].

Au 31 décembre 2017

Caractéristique des contrats	Dax	Bondy
Taux	Euribor 3 mois +2,1%	Fixe 4,67%
Durée initiale du contrat	12 ans	12 ans
Périodicité et terme des loyers	Trimestriel d'avance	Trimestriel à terme échu
Valeur de l'option d'achat au terme de la durée du bail	2 640 000	1 642 093

Au 31 décembre 2016

Caractéristique des contrats	Dax	Pantin Bondy Fontenay
Taux	Euribor 3 mois +2,1%	Fixe 5,80%
Durée initiale du contrat	12 ans	12 ans
Périodicité et terme des loyers	Trimestriel d'avance	Trimestriel à terme échu
Valeur de l'option d'achat au terme de la durée du bail	2 640 000	8 578 556

3.5.26 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 montants compensés se ventilent de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Impôts différés actifs	0	0
Impôts différés passifs	176	203
Impôts différés passif nets	176	203
Dont Mandat de gestion	0	203
Dont Autres retraitements	0	0
" Actifs financiers disponibles à la vente	95	41
" Actions destinées au personnel	81	46
" Marge interne Wep Watford	0	-87

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
TOTAL	176	203

Les impôts différés par nature ont évolué de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Solde année précédente	203	440
Variations enregistrées en capitaux propres	54	-5
Variations enregistrées en résultat (note 37)	-81	-232
TOTAL	176	203

Les dividendes reçus de l'OPCI 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'OPCI, de son statut et de son mode

de financement (crédit-bail), 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 plus d'impôts différés sur la mise à la juste valeur de cette participation.

3.5.27 Provisions

Les provisions s'élèvent à 267 K€ au 31 décembre 2017 contre 221 K€ au 31 décembre 2016, selon détail ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Provision créances litigieuses	26	26
Provision pour litige commercial	0	30
Provisions pour engagements de retraite	96	75
Provision pour litige salarial	145	90
TOTAL	267	221

3.5.28 Fournisseurs

La variation des dettes dues aux fournisseurs du Groupe est principalement liée à celle des commissions d'apporteurs, elles-mêmes liées aux souscriptions de la SCPI Novapierre Allemagne gérée par PAREF Gestion. A cela, s'ajoutent les frais à payer par PAREF Gestion à

Internos dans le cadre du partenariat relatif à Novapierre Allemagne. La ventilation des comptes fournisseurs entre les commissions d'apporteurs, les frais à payer à Internos et les autres dettes fournisseurs figure dans le tableau suivant :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Commissions d'apporteurs - factures non parvenues	1 868	1 295
Honoraires Internos - factures non parvenues	879	429
Autres fournisseurs	730	2 096
TOTAL	3 477	3 820

3.5.29 Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Personnel et comptes rattachés	1 245	599
Organismes sociaux	901	541
Impôt courant	391	166

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Taxes	1 267	1 223
TOTAL	3 804	2 529

La ligne « Personnel et comptes rattachés » comprend des provisions de charges à payer au 31 décembre 2017 pour fin de contrat pour un montant de d'environ 730 K€.

La ligne « Taxes » inclut notamment la TVA de PAREF et de ses filiales.

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.

3.5.30 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.

Que la sortie ait lieu avant ou après ce délai de 10 ans, les plus-values de cession sur les immeubles et parts de personnes postérieures à la sortie du régime sont

calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 19% lors de la cessation.

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 60 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté, doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

3.5.31 Autres dettes et comptes de régularisation

Toutes les dettes et comptes de régularisation sont classés en courant.

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Produits constatés d'avance et autres dettes	474	874
Dépôts et cautionnements reçus	1 516	1 431
Dont ← 1 an courant	278	59
Dont → 1 an non-courant	1 238	1 372
TOTAL	1 990	2 305

3.5.32 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 déduction faite des rétrocessions auprès de nos partenaires et commissions distributeurs, selon détail ci-dessous.

Chiffre d'affaires brut

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016 Proforma	31/12/2016 publié
Revenus locatifs bruts	9 114	9 377	9 377
Dont habitation	561	759	1 358
Dont commercial	8 553	8 618	8 019
Charges locatives refacturées	2 805	3 106	3 106
Dont habitation	104	148	793
Dont commercial	2 701	2 958	2 313
Autres produits (*)	13	2	0
Commissions	20 409	14 553	14 401
Dont de gestion (*)	5 286	4 370	4 218
Dont de souscription	15 123	10 183	10 183
TOTAL	32 341	27 038	26 884

(*) Des reclassements ont été effectués par rapport aux chiffres publiés au 31 décembre 2016 (Cf.explications note 11).

La majorité des baux commerciaux sont conclus 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.

Au 31 décembre 2017, les usufruits d'habitation générant des revenus sur PARUS sont arrivés à expiration.

Les commissions de l'activité gestion pour le compte de tiers s'élèvent à 20 409 K€ contre 14 553 K€ en 2016. La hausse est principalement liée aux souscriptions relatives aux SCPI Novapierre Allemagne et Interpierre France.

Charges locatives et autres charges sur immeubles

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Charges et taxes locatives	3 429	3 566
Dont habitation	132	138
Dont commercial	3 297	3 428
Autres charges sur immeubles	166	251
Dont habitation	8	0
Dont commercial	158	251
TOTAL	3 595	3 817

Rétrocessions et commissions

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Commissions distributeurs	8 424	5 530
Commissions partenaires	3 127	2 414
dont rétrocession sur commission de souscription	2 410	1 908
dont délégation property et technique	717	506
TOTAL	11 551	7 944

Chiffre d'affaires nets

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs bruts (A)	9 114	9 377
Dont habitation	561	759

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Dont commercial	8 553	8 618
Charges locatives refacturées ⁽¹⁾	2 805	3 106
Dont habitation	104	148
Dont commercial	2 701	2 958
Charges et taxes locatives ⁽²⁾	-3 429	-3 566
Dont habitation	-132	-138
Dont commercial	-3 297	-3 428
Autres charges sur immeubles ⁽³⁾	-166	-251
Dont habitation	-8	0
Dont commercial	-158	-251
Charges locatives et taxes non récupérées (B) : ⁽¹⁾⁺⁽²⁾⁺⁽³⁾	-790	-711
Autres produits (C)	13	2
REVENUS LOCATIF NETS (A) + (B) + (C)	8 337	8 668
Commissions (D)	20 409	14 557
Dont de souscription	15 123	10 183
Dont de gestion	5 286	4 374
Rétrocessions et commissions (E)	-11 551	-7 944
Commissions distributeurs	-8 424	-5 530
Commissions partenaires	-3 127	-2 414
dont rétrocession sur commission de souscription	-2 410	-1 908
dont délégation property et technique	-717	-506
COMMISSIONS NETTES DE RÉTROCESSIONS (D) + (E)	8 858	6 613
Dont de souscription	4 289	2 745
Dont de gestion	4 569	3 868
TOTAL	17 195	15 281

3.5.33 Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016 Pro Forma
Frais de personnel (33.1)	5 002	3 488
Autres frais généraux (33.2)	3 830	2 393
Autres charges (33.3)	115	202
TOTAL	8 947	6 083

Frais de personnel

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Salaires et traitements	3 179	1 927
Charges sociales	1 823	1 561
TOTAL	5 002	3 488

Le Groupe emploie 39 personnes au 31 décembre 2017 :

Répartition de l'effectif par tranche d'âge	31/12/2017	31/12/2016
Moins de 30 ans	6	3
De 30 à 40 ans	18	12
De 40 à 50 ans	11	12

Répartition de l'effectif par tranche d'âge	31/12/2017	31/12/2016
Plus de 50 ans	4	5
TOTAL	39	32

Répartition de l'effectif par tranche d'âge	31/12/2017	31/12/2016
Nombre de salariés femme	24	19
Nombre de salariés homme	15	13
TOTAL	39	32

Les plans de stock-options et d'attribution d'actions gratuites sont considérés comme un complément de rémunération. La charge calculée en fonction du nombre d'actions octroyées est étalée sur la durée d'attribution

et est classée en charges de personnel. Le montant au 31 décembre 2017 s'élève à -83 k€ (contre -46 k€ en 2016).

Autres frais généraux

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Honoraires	2 006	776
Autres frais généraux	1 824	1 617
- dont frais de siège social	954	775
- dont frais de communication et publicité	363	343
- divers	507	499
TOTAL	3 830	2 393

Les honoraires sur 2017 comprennent les honoraires liées au changement d'actionnaire pour 906 K€.

Les honoraires des commissaires aux comptes versées en 2017 se répartissent comme suit :

En milliers d'euros	PWC		RBA		THORNTON		GRANT
	Montant HT	2016	Montant HT	2016	Montant HT	2016	
Audit							
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés							
- Emetteur	126	121	2	64	63	NA	
- Filiales intégrées	55	52					
- Filiales Mise en Equivalence	84	111					
Autres prestations rendues directement liées à la mission du commissaire aux comptes							
- Emetteur							
- Filiales intégrées							
- Filiales Mise en Equivalence							
SOUS TOTAL AUDIT	265	284	2	64	63	0	
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement							
- Juridique, Fiscal, Social							
- Autres							
SOUS TOTAL AUTRES PRESTATIONS							
TOTAL	265	284	2	64	63	0	
En pourcentages							

En milliers d'euros	PWC		RBA		THORNTON		GRANT
	Montant HT	2016	Montant HT	2016	Montant HT	2016	Montant HT
- Emetteur	47%	43%	100%	100%			
- Filiales intégrées	21%	18%					
- Filiales Mise en Equivalence	32%	39%					
SOUS TOTAL AUDIT	100%	100%	100%	100%	100%		NA
- Autres							
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%		NA

Autres charges

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016 Pro Forma	31/12/2016 publié
Autres charges	115	202	34

3.5.34 Amortissements et dépréciations

Les amortissements et provisions sont principalement constituées du coût des créances douteuses et de l'amortissement des mandats de gestion de PAREF Gestion.

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016 Pro Forma	31/12/2016 Publié
Amortissements sur immobilisations	676	638	638
Dotations aux provisions créances douteuses	132	67	67
Dotations et reprise aux provisions pour risques et charges	41	45	
Moins-value sur cessions titres		213	
TOTAL	767	537	705

3.5.35 Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016 Pro forma	31/12/2016 publié
Rémunération de trésorerie et équivalents de trésorerie	-122	-112	-1
Mise à la juste valeur des instruments dérivés			-352
Intérêts sur opérations de location-financement	752	1 465	1 465
Autres Intérêts sur emprunts bancaires	2 623	1 638	1 527
TOTAL	3 253	2 991	2 639

Le taux moyen d'intérêts figure en note 25 « Emprunts bancaires »

La variation de juste valeur des instruments dérivés est reclassée en autres produits et charges financières (voir note suivante).

3.5.36 Autres produits et charges financiers

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016 pro forma	31/12/2016 publié
Dividendes de SCPI	99	172	172
Revenus des placements financiers	119	125	125
Divers		6	6
Total autres produits financiers	218	303	303
Perte durable de valeur des actifs financiers disponible à la vente	-58	-149	-149
Total autres charges financières	-58	-149	-149
Ajustement de juste valeur des instruments dérivés	536	352	
TOTAL	696	506	154

L'évolution du poste est principalement liée à la baisse des taux d'intérêts et leur incidence sur la valorisation

des swaps de taux ainsi que des produits financiers liés aux dividendes de SCPI.

3.5.37 Charges d'impôts

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Impôts courants	1 021	667
Impôts différés	-81	-232
TOTAL	940	435

Le rapprochement de la charge d'impôt théorique, calculée selon le taux de droit commun en France appliqué au résultat avant impôt, résultat des sociétés

mises en équivalence, avec la charge d'impôt réelle, s'établit comme suit :

Rapprochement impôt théorique / impôt réel en K€	31/12/2017	31/12/2016
Résultat avant impôt	14 812	2 784
Taux d'impôt de droit commun en France	33,33%	33,33%
Charge d'impôt théorique	4 937	928
Différences permanentes	-363	-233
Différences temporaires	0	0
Part SIIC du résultat (non imposable)	-3 773	-541
Neutralisation de l'impôt social négatif	140	280
TOTAL CHARGE D'IMPÔT AU COMPTE DE RÉSULTAT	940	435

3.5.38 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 2017 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 10 502 actions dont 9 584 acquises en couverture des options d'achat et des actions gratuites attribuées au personnel et 918 acquises dans le cadre du contrat de liquidité.

Seules les actions gratuites ont un effet dilutif au 31 décembre 2017 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	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net attribuable aux actionnaires (en K€)	8 261	10 373
Nombre moyen pondéré et ajusté d'actions ordinaires en circulation	1 197 128	1 193 339
RÉSULTAT NET PAR ACTION AJUSTÉ (€ PAR ACTION)	6,90	8,69
Résultat par action dilué		
Résultat net attribuable aux actionnaires (en K€)	8 261	10 373
Nombre moyen pondéré et ajusté d'actions ordinaires en circulation	1 201 543	1 207 268
RÉSULTAT NET PAR ACTION AJUSTÉ (€ PAR ACTION)	6,88	8,59

3.5.39 Dividende par action

Les dividendes versés au cours de l'exercice 2017, au titre de l'exercice 2016, se sont élevés à 2 417 K€ (2,00 € par action).

3.5.40 Transaction avec les parties liées

Rémunérations payées aux principaux dirigeants (en k€)	31/12/2017	31/12/2016
a) avantages à court terme	902	683
b) avantages postérieurs à l'emploi	220	165
c) autres avantages à long terme	0	0
d) indemnités de fin de contrat de travail	728	0
e) paiement fondé sur des actions	43	61
TOTAL	1 894	908

A l'exception des transactions ci-dessus, aucune transaction avec les parties liées n'a été enregistrée en 2017.

3.5.41 Engagements hors bilan

Engagements donnés

Au 31 décembre 2017, la plupart des immeubles du Groupe sont hypothéqués ou font l'objet de privilège de prêteur de deniers en garantie d'un montant total d'emprunts de 33 439 k€.

PAREF et parallèlement GA Promotion se sont portées caution des Banques au titre de l'emprunt consenti à la société Wep Watford (détenue conjointement par PAREF et GA Promotion), chacune à hauteur de cinq millions d'euros, sans solidarité entre PAREF et GA Promotion.

Poste d'actif	Note	Total du poste	Engagement donné
Immeubles de placements	10	105 689	33 439
Actifs non courants destinés à la vente	14	1 410	0
TOTAL		107 099	33 439

La Société loue son siège social sous contrat de location simple. Le premier bail a été signé le 24 octobre 2006 pour neuf ans, avec faculté de résiliation triennale. Un autre bail pour extension au 6ème étage a été signé le

1er octobre 2012 avec les mêmes conditions. Le Groupe a un engagement ferme de paiement de loyers futurs minimum comme suit au 31 décembre 2017 :

Engagement de loyers futurs

En k€	31/12/2017	31/12/2016
Moins d'un an	163	67
De 1 à 3 ans	0	0
TOTAUX	163	67

Les titres de la société Vivapierre, mise en équivalence, sont nantis, au 31 décembre 2017, au profit d'une banque à hauteur de 4 000 k€ en garantie d'une autorisation de découvert du même montant à échéance en mai 2018.

Le locataire de l'immeuble d'Aubergenville, bénéficie d'une option d'achat exerçable pendant un délai de neuf mois à compter du 1^{er} avril 2018.

Le locataire des immeubles de Saint Etienne, Thiez et Meythet bénéficie d'une option d'achat exerçable pendant un délai de 18 mois à compter du 1^{er} janvier 2019.

Une promesse de vente sous conditions suspensives, a été signée le 19 janvier 2018 pour l'immeuble à usage de bureaux et d'entrepôts situé rue Saint Just à Vaux-le-Pénit (77) pour 1 000 k€.

Une promesse de vente sous conditions suspensives, dont la réalisation d'une cloison entre les deux lots, a été

signée le 31 janvier 2018 pour un lot de l'immeuble à usage de bureaux situé à Saint Maurice pour 800 k€.

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 2017, le montant de ces garanties s'élève à 1 516 k€.

PAREF bénéficie d'une garantie de passif d'un montant de 300 k€ jusqu'au 31 décembre 2019 à la suite de l'acquisition des titres de la société SNC Gentilly Verdun 9, rue de Verdun propriétaire de l'immeuble de Gentilly. En garantie de cet engagement, PAREF détient une garantie bancaire de 250 k€ jusqu'au 31 janvier 2019

3.5.42 Evénements post-clôture

Signature d'un bail de 12 ans ferme sur les complexes hôteliers situés à Dax et Saint-Paul-Lès-Dax

PAREF a signé le 28 mars 2018 le renouvellement du bail sur les complexes hôteliers situés à Dax et Saint-Paul-Lès-Dax avec l'opérateur historique Thermes Adour, acteur majeur de l'industrie thermale. Le bail actuel a été prolongé pour une période ferme de 12 ans et court désormais jusqu'en juillet 2031.

Situés dans la capitale du thermalisme français, les actifs de Dax et Saint-Paul-Lès-Dax, qui développent un total de 31 400 m² et disposent d'une capacité de 554 chambres ou studios répartis sur les deux sites, représentent une part significative du patrimoine de PAREF.

PAREF a réalisé une augmentation de capital sursouscrite par placement privé pour un montant de 17 M€

PAREF a annoncé le 5 avril 2018 le succès de son opération d'augmentation de capital d'un montant de 17 000 021 euros par émission de 232 877 actions nouvelles, réalisée par placement privé auprès d'investisseurs qualifiés et effectuée par construction accélérée d'un livre d'ordres dont le principe avait été annoncé dans son communiqué de résultats annuels 2017 en date du 14 février 2018.

La transaction a été largement sursouscrite et démontre l'appétit des investisseurs pour le Groupe PAREF.

Le prix d'émission de 73 euros par action représente une prime de 2,38% par rapport à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la société sur le

marché Euronext Paris, au cours des cinq derniers jours de bourse précédant la fixation du prix d'émission. L'augmentation de capital a été réalisée sans droit préférentiel de souscription ni délai de priorité de souscription des actionnaires en vertu de la vingt-septième résolution de l'assemblée générale mixte du 17 mai 2017.

Les actions nouvelles ont fait uniquement l'objet d'un placement privé en France et hors de France (à l'exception notamment des Etats-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie et du Japon) auprès des personnes visées par l'article L.411-2-II du Code monétaire et financier. Conformément aux dispositions de l'article 211-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, l'offre des actions nouvelles de la Société dans le cadre de cette augmentation de capital, n'a pas donné lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers.

Les 232 877 actions émises dans le cadre de ce placement privé portent jouissance courante et ont été admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, sur la même ligne de cotation que les actions existantes, sous le code ISIN FR0010263202 – PAR.

Le règlement-livraison est intervenu le 10 avril 2018. A l'issue de la réalisation de ce placement privé, le capital social de la Société est composé de 1 441 580 actions. À titre indicatif, la participation d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission a été portée à 0,84%. La détention du groupe Fosun est passée de 71,37 % à 59,84 % du capital post augmentation de capital.

Cette opération a permis à PAREF de maintenir le régime SIIC.

Dans le cadre de l'augmentation de capital, la Société a consenti un engagement d'abstention de 90 jours calendaires à compter de la date de règlement-livraison, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS (Exercice clos le 31 décembre 2017)

A l'assemblée générale de la société PAREF

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 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 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 3.5.11 de l'annexe aux comptes consolidés concernant le changement de présentation du compte de résultat.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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.

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement (Notes 3.5.6, 3.5.9 et 3.5.13 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent une valeur de 107 099 milliers d'euros, incluant les immeubles disponibles à la vente, dans le bilan consolidé au 31

décembre 2017 soit près de 68% de l'actif du groupe. Ils sont détenus pour percevoir des loyers et accroître la

valeur de l'actif. Les immeubles de placement sont principalement des immeubles de bureaux, d'activités ou entrepôts, tous localisés en France et en grande majorité en région Ile de France.

Les immeubles de placement sont comptabilisés lors de leur entrée dans le patrimoine au coût d'acquisition, y compris les coûts de transaction. Les immeubles sont ensuite évalués à chaque arrêté à leur juste valeur, conformément à l'option prévue par les IFRS et choisie par la direction depuis la création de la société. Par ailleurs, toute variation de juste valeur est reflétée dans le compte de résultat. Pour l'exercice clos au 31 décembre 2017, l'impact dans le compte de résultat de la variation de juste valeur des immeubles de placement cumulé avec les plus-values réalisées s'élève à 3 565 milliers d'euros pour un résultat avant impôts de 9 201 milliers d'euros.

La juste valeur est calculée à partir de la valeur hors droit d'enregistrement établie par un expert immobilier indépendant. L'ensemble du patrimoine immobilier fait l'objet d'un rapport d'expertise. Les experts immobiliers indépendants auxquels PAREF a fait appel sont Crédit Foncier Expertise, Cushmann & Wakefield et CBRE Valuation.

Les méthodes utilisées dans ces rapports d'expertise sont la capitalisation des loyers ou la comparaison avec le prix de marché des transactions récentes sur des immeubles comparables. La direction s'appuie sur ces expertises pour estimer la juste valeur de ses immeubles de placement.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la direction pour déterminer les hypothèses appropriées, les principales ayant trait aux éléments suivants : réception des loyers, les loyers futurs attendus selon l'arrangement de bail ferme, 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'actualisations appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces données sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles du Groupe et à celles publiées par le marché.

Nous avons considéré l'évaluation de valeur 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 du caractère significatif 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, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes ;
- Prise de connaissance des informations transmises par la direction aux experts immobiliers, 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 ;

- Obtention des rapports d'expertise immobilière et vérification de la concordance avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés de PAREF. En cas d'écart, analyse de cet écart par obtention d'éléments de la direction justifiant la différence d'estimation ;
- Établissement d'un tableau de comparaison entre les valeurs retenues lors de la précédente clôture et les valeurs retenues pour les comptes au 31 décembre 2017. Comparaison globale de ces évolutions avec les données de marché pour des immeubles comparables ;
- Examen critique de la pertinence des valeurs retenues dans les expertises sur la base d'un sondage portant sur les points suivants : méthodes d'évaluations utilisées, paramètres de marché retenus (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) et hypothèses propres aux actifs. Notre sondage s'est concentré sur les immeubles les plus significatifs et ceux dont la variation de valeur laissait supposer une divergence par rapport aux données du marché. Ces travaux ont été menés avec l'aide de nos experts en évaluation ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi 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.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société PAREF lors de sa création en 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, et par l'Assemblée Générale du 17 mai 2017 pour le cabinet Grant Thornton.

Au 31 décembre 2017, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la vingtième année de sa mission sans interruption, soit la treizième année depuis que les titres de la Société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé et le cabinet Grant Thornton était dans la première 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. 823-10-1 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 un rapport au comité d'audit 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, le cas échéant, 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.

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.822-10 à L.822-14 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 27 avril 2018

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Philippe Guéguen
Associé

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International
Laurent Bouby
Associé

4

Comptes sociaux

4.1	COMPTES SOCIAUX	64	4.2.5	Notes sur les Engagements hors bilan	74
4.2	ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX	67	4.2.6	Autres informations	75
4.2.1	Faits caractéristiques de l'exercice	67	4.2.7	Evènements post clôture	79
4.2.2	Principes, règles et méthodes comptables	67	4.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	80
4.2.3	Notes sur le bilan	67			
4.2.4	Notes sur le Compte de Résultat	72			

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes annuels et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 qui figurent aux pages 78 à 90 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 24 avril 2017 sous le numéro D.17-0419 ; et

- les comptes annuels et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 qui figurent aux pages 68 à 80 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 25 avril 2016 sous le numéro D.16-0398.

Il est rappelé que la Société PAREF SA est la tête de consolidation du Groupe PAREF.

4.1 COMPTES SOCIAUX

BILAN ACTIF (k€)	Note	31/12/2017			31/12/2016
		Brut	Amort./ prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE		91 383	22 444	68 939	72 657
Immobilisations incorporelles	C1	56	0	56	261
Immobilisations corporelles	C2	60 828	20 319	40 509	44 179
Terrains		18 130		18 130	20 173
Constructions		42 172	20 292	21 879	23 981
Autres immobilisation corporelles		48	26	22	25
Immobilisations en cours		478		478	0
Immobilisations financières	C3	30 499	2 125	28 374	28 217
Titres de participations		11 193	2 124	9 068	9 343
Prêts		3 103		3 103	2 686
Autres immobilisations financières		16 203	1	16 203	16 188
ACTIF CIRCULANT		33 577	1 264	32 313	27 576
Stocks					
Clients et comptes rattachés	C4	3 913	292	3 622	2 741
Autres créances	C5	28 664	972	27 692	22 651
Créances fiscales et sociales		2 870		2 870	244
Comptes courants des filiales		25 373	972	24 401	21 959
Créances diverses		422		422	448
Valeurs mobilières de placement	C6	620		620	1 769
Disponibilités	C6	379		379	408
COMPTES DE REGULARISATION		0	0	0	6
Charges constatées d'avance	C7	0		0	6
TOTAL ACTIF		124 960	23 707	101 252	100 233

BILAN PASSIF (k€)	Note	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES	C8	74 992	66 668
Capital		30 218	30 218
Primes d'émission		29 310	31 123
Ecart de réévaluation		3 371	3 371
Réserve légale		1 347	1 317
Autres réserves			
Report à nouveau		11	42
Acompte sur dividende			
RESULTAT DE L'EXERCICE		10 736	598
Provisions pour risques et charges	C9	992	1 507
DETTES		24 300	30 778
Dettes financières	C10	20 248	25 908
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		11 043	15 641
Emprunts et dettes financières divers		8 323	9 508
Dépôts de garantie reçus		882	760
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	C11	372	584
Dettes fiscales et sociales	C12	1 726	560
Dettes diverses	C13	1 954	3 725
Comptes courants associés		1 792	3 401
Autres dettes		162	324
COMPTES DE REGULARISATION		967	1 280
Produits constatés d'avance	C14	967	1 280
TOTAL PASSIF		101 252	100 233

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

COMPTE DE RESULTAT (k€)	Note	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS D'EXPLOITATION	D1	9 102	9 195
Loyers nets		5 147	5 207
Charges locatives refacturées		1 548	1 527
Reprises de provisions et transfert de charges		1 432	1 643
Autres produits		975	818
CHARGES D'EXPLOITATION		-9 765	-9 285
Charges immobilières	D2	-4 420	-5 205
Frais d'acquisition d'immeubles		0	0
Entretien et grosses réparations		-179	110
Autres charges immobilières		-2 661	-2 746
redevances de crédit-bail immobilier		-1 580	-2 569
Autres charges d'exploitation	D3	-1 860	-856
Commission de gestion		-196	-149
Commission de cession		0	0
Autres charges d'exploitation		-1 664	-706
Charges de personnel	D4	-1 616	-675
Dotations d'exploitation	D5	-1 868	-2 549
Dotations aux amortissements		-1 672	-1 679
Dotation aux dépréciations d'immeubles		-101	-846
Dotations aux provisions		-95	-24
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-663	-90
Produits financiers		3 049	3 238
Produits nets sur cessions de VMP et autres produits financiers		1 131	1 098
Dividendes et intérêts reçus des filiales et des participations		1 918	2 140
Charges financières		-2 610	-2 793
Intérêts et charges assimilées		-2 610	-2 793
RÉSULTAT FINANCIER	D6	439	445
Résultat courant avant impôts		-224	355
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	D7	10 960	243
Impôt sur les bénéfices	D8		
RESULTAT NET		10 736	598

4.2 ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

4.2.1 Faits caractéristiques de l'exercice

PAREF a continué en 2017 son activité de détention d'actifs immobiliers locatifs, de holding d'un groupe de sociétés immobilières et d'une société de gestion.

2017 a été une année charnière pour le Groupe PAREF avec l'entrée au capital du groupe FOSUN comme actionnaire majoritaire.

Par ailleurs, le groupe a cédé 2 actifs au cours de l'année, il s'agit de l'immeuble à Melun Vaux-le-Pesnil Foch en mai 2017 et l'immeuble de bureaux situé à Pantin en août 2017.

4.2.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes sont établis en Euros, suivant les principes généraux du règlement n°2016-07 de l'Autorité des Normes Comptable. Les éléments sont inscrits en

comptabilité au coût historique. Ils respectent les principes de continuité d'exploitation et de permanence des méthodes.

4.2.3 Notes sur le bilan

C1 Immobilisations incorporelles (56 k€)

Ce montant correspond au prix d'acquisition du contrat de crédit-bail immobilier de Bondy. L'option du deuxième

contrat concernant l'actif de Pantin ayant été levée ce qui explique la diminution de 205k€.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
en K€	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Usufruits				
Crédit-bail	261	0	205	56
TOTAL VALEUR BRUTE	261	0	205	56
Amortissements	0	0	0	0
TOTAL AMORTISSEMENTS	0	0	0	0
VALEUR NETTE	261			56

C2 Immobilisations corporelles (40 509 k€)

Il s'agit 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 la valeur nette comptable. La valeur actuelle est la plus élevée de la valeur d'usage et

la valeur de marché. La valeur actuelle est déterminée sur la base des rapports des experts immobiliers indépendants. 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.

Si les informations sur les prix actuels ou récents ne sont pas disponibles, la juste valeur des immeubles de placement est calculée en fonction des techniques 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 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 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 relatives au rendement, aux transactions réelles du Groupe et à celles publiées par le marché.

Au titre de l'exercice 2017, la dépréciation à ce titre a diminué passant de 2 819 k€ à 1 570 k€.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

en k€	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Terrains	20 173	205	2 248	18 130
Constructions	44 057	13 050	14 935	42 172
Immobilisations en cours	689	343	554	478
Autres	47	1	0	48
TOTAL VALEUR BRUTE	64 967	13 599	17 737	60 828
Amortissements	17 968	1 672	891	18 749
Provisions	2 819	101	1 351	1 570
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	20 788	1 773	2 242	20 319
VALEUR NETTE	44 179			40 509

Les principaux mouvements concernent le rachat de crédit bail de l'immeuble de Pantin juste avant sa cession et la cession de l'immeuble de Melun Foch.

Les dotations aux amortissements de l'exercice s'élèvent à 1 773 k€.

immeubles haussmanniens, les immeubles de bureaux et les immeubles mixtes bureaux et activité.

Le tableau ci-après donne l'analyse des composants et les durées d'amortissement en distinguant les

REGLES 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%	0%	5%	0%
Agencements	10%	10%	10%	10%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

C3 Immobilisations financières (28 374 k€)

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 inférieure à la valeur nette comptable. La valeur actuelle est déterminée :

- pour les SCPI par rapport aux valeurs publiées ;
- pour les titres de participations par rapport à une estimation de l'actif net réévalué. L'actif net réévalué est déterminé à partir de la situation nette comptable en incluant les éventuelles plus values latentes. Pour les sociétés dont le sous-jacent est un patrimoine

immobilier, ce qui correspond à l'ensemble des immobilisations financières à l'exception de PAREF Gestion, la plus value latente est estimée sur la base des valeurs d'expertises déterminées par des experts immobiliers indépendants. L'approche de la Société sur ces valeurs d'expertise est la même que celle suivie pour les immeubles détenus en direct (cf. section C2).

Titres de participations : 9 068 k€

Il s'agit des titres de PAREF Gestion, de Parmarch, de Parus, de Dax Adour, de Wep Watford, de Polybail et de Gentilly Verdun. Toutes sont détenues à plus de 99 % par PAREF sauf Wep Watford, société possédant un immeuble de bureaux à Nanterre détenue à 50 %. Les titres de WEP Watford ont fait l'objet d'une provision d'un montant de 2 124 k€.

Prêts : 3 103 k€

Il s'agit des avances preneur consenties aux organismes financiers dans le cadre d'une opération de crédit-bail immobilier, 341 k€ ont été remboursés et une avance preneur complémentaire de 500 k€ a été consentie. Ces avances sont rémunérées au même taux que celui du crédit-bail. Ce poste inclue également une créance rattachée à la SNC Gentilly Verdun pour 2 585 k€.

Autres immobilisations financières : 16 203 k€

Il s'agit principalement des titres de SCPI gérés par PAREF Gestion pour un montant de 9 124 k€, des titres de la SPPICAV Vivapierre pour 6 871 k€, d'actions PAREF rachetées pour 136 k€. Il inclut également des cautions versées au titre des baux du siège social pour 72 k€.

Une provision de 0,5 k€ a été constituée en 2016 sur les titres de la SCPI Novapierre Allemagne.

Les titres PAREF, pour 136 k€, achetés dans le cadre du programme de rachats d'actions sont classés en immobilisations financières à l'exception des titres acquis en couverture du programme de distribution d'actions gratuites et de stocks options classés en valeurs mobilières de placements.

C4 Clients et comptes rattachés (3 626 k€)

Il s'agit des comptes des locataires des immeubles détenus en pleine propriété et en usufruit pour 2 125 k€ et de factures à établir de prestations aux filiales pour 1 788 k€. Une provision de 292 k€ est constituée sur la totalité de la dette des locataires nette de dépôt de garantie en fonction du risque de non recouvrement.

C5 Autres créances (27 649 k€)

Créances fiscales et sociales : 2 870 k€

Il s'agit de TVA récupérable pour 111 k€, d'un crédit de TVA de 2 757 k€.

Comptes courants des filiales : 24 401 k€

Ce poste comprend les comptes courants débiteurs des filiales ainsi que les intérêts à recevoir des filiales au titre de l'exercice écoulé.

Créances diverses : 422 k€

Elles se composent des fonds de roulement des syndicats et gérants d'immeubles et du GIE Alouette, de franchise de loyers à étaler, d'avoir à recevoir relatifs aux régularisations de charges locatives et de divers produits à recevoir.

C6 Disponibilités et valeurs mobilières de placement (999 k€)

Valeurs mobilières de placement : 620 k€

Ce poste comprend des actions de PAREF achetées dans le cadre du programme de rachat et destinées aux attributions d'actions gratuites et de stock-options destinées aux salariés, soit 9 584 actions. Elles sont comptabilisées à leur coût historique.

en K€	Quantité	Valeur brute	Provision	Valeur nette
PAREF (actions propres)	9 584	620	0	620
TOTAL	9 584	620	0	620

Disponibilités : 379 k€

Ce poste inclut les différents comptes en banque de PAREF.

Par ailleurs, sur l'ensemble de l'actif circulant, les produits à recevoir au 31/12/2017 ressort à 2 382 k€ :

Montant des produits à recevoir dans les postes suivants du bilan en K€ :

Clients et comptes rattachés	1 788
Créances fiscales et sociales	39
Comptes courants des filiales	325
Créances diverses	230
Disponibilités	0

Montant des produits à recevoir dans les postes suivants du bilan en k€ :

TOTAL	2 382
-------	-------

C7 Charges constatées d'avance (0 k€)

NA

C8 Capitaux propres (74 992 k€)

Capital : 30 218 k€

Le capital est de 30 218 k€ (1 208 703 actions de 25 €) à la suite d'émission de 201 450 actions supplémentaires en juin 2012. Il y a une seule catégorie d'actions. Au 31 décembre 2017, PAREF détenait 10 502 actions acquises dans le cadre du programme de rachat. Ces 10 502 actions se répartissent de la façon suivante :

- 9 584 actions sont destinées à couvrir les engagements de PAREF en matière de stocks options et de distribution d'actions gratuites.
- 918 actions sont utilisées dans le cadre d'un contrat de gestion de liquidité.

Primes d'émission et de fusion : 29 310 k€

La prime d'émission a été relevée à 2 258 k€ suite à l'augmentation de capital en 2012 (prime brute de

2 417 k€ sous déduction des frais d'augmentation de capital de 159 k€). Ce poste a été débité de 1 813 k€ dans le cadre de l'affectation du résultat décidée par la précédente assemblée.

Ecart 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. Il comprenait 2 216 k€ au titre de la réévaluation des actifs éligibles qui ont été transférés en réserves à la suite de l'apport d'actifs à la SCPI Interpierre. Le solde au 31 décembre 2017, soit 3 371 k€ correspond à la réévaluation des actifs non éligibles dont 3 344 k€ pour les titres de PAREF Gestion.

Réserve légale : 1 347 k€

Ce poste a été crédité de 30 k€ en 2017 dans le cadre de l'affectation du résultat décidée par la précédente assemblée.

Report à nouveau : 11 k€

Ce poste a diminué de 31 k€ à la suite de l'affectation et à la distribution du résultat de l'exercice 2016.

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

en k€	31/12/2015	Affectation du résultat	Résultat 2016	31/12/2016	Affectation du résultat	Résultat 2017	31/12/2017
Capital	30 218			30 218			30 218
Prime d'émission	31 638	-516		31 123	-1 813		29 310
Ecart de réévaluation	3 371			3 371			3 371
Réserve légale	1 259	58		1 317	30		1 347
Autres réserves	1 860	-1 860		0			0
Report à nouveau	140	-98		42	-31		11
Acompte sur dividende	0			0			0
Résultat	1 169	-1 169	598	598	-598	10 736	10 736
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	69 654	-3 584	598	66 668	-2 412	10 736	74 992
Dividende versé hors acompte		3 584			2 412		
Dividende versé acompte inclus		3 584			2 412		
Dividende unitaire versé		3,00			2,00		

Le dividende versé en 2017 au titre de l'exercice 2016 (net des actions d'autocontrôle) s'élève à 2 412 k€.

C9 Provisions pour risques et charges (992 k€)

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.

PAREF a ainsi comptabilisé 992 k€ de provisions pour risques et charges dont :

- 708 k€ correspondent à la valeur actuelle de la sur-couverture d'un SWAP à échéance le 1^{er} octobre 2019 ;
- 26 k€ ont été gagés pour une prise en charge d'une partie des travaux de la société INRAP ;

- 19 k€ sont destinés à couvrir les engagements retraite selon la recommandation 2003 R-01 du CNC. PAREF a utilisé la méthode rétrospective des unités de crédit projetées afin de calculer la valeur de la dette actuarielle ; Les Indemnités de Fin de Carrière ont été calculés en fonction des termes de la convention collective de l'immobilier ; La méthode du calcul des droits retenus est basée sur l'ancienneté et salaire en fin de carrière.
- En outre, la provision pour charges destinée à couvrir les engagements pris par PAREF en matière de stocks options et de distribution gratuite d'actions aux salariés du Groupe a été augmenté de 4 k€ et passe à 239 k€.

C10 Dettes financières (20 248 k€)

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit : 11 043 k€

Il s'agit des emprunts bancaires, pour un montant de 10 308 k€ et des intérêts courus pour 64 k€, pour l'acquisition des usufruits et des immeubles détenus par la société. Ces prêts sont généralement assortis d'inscriptions hypothécaires. Des soldes créditeurs de banques pour 671 k€.

Emprunts et dettes financières divers : 8 323 k€

Il s'agit d'une ligne de crédit prise pour le financement de l'acquisition Paris Léon Frot pour 9,5 M€ (4,5 M€ de crédit revolving et 5 M€ de crédit hypothécaire) et d'un compte courant d'associé qui n'a pas été converti en actions fin 2001.

L'échéancier de ces crédits figure dans le tableau ci-après.

CAPITAUX RESTANT DUS SUR LES CREDITS (K€)

	C.R.D. 31/12/2017	Moins de 1 an	De 1 à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 4 ans	De 4 à 5 ans	5 ans et plus
Croissy Beaubourg - 6 M€	4 148	588	597	606	615	625	1 116
Dimotrans - 4,75 M€	2 140	360	381	403	427	452	117
Emerrainville - 3,35 M€	1 345	264	280	296	314	192	0
Trappes Pascal - 2,3 M€	995	177	187	198	210	223	0
Alouette - 2,24 M€	970	172	183	193	205	217	0
Cauffry Les Ulis - 5,6 M€	709	164	172	181	191	0	0
Léon Frot - 5 M€	4 715	290	295	300	305	311	3 215
Léon Frot - 4,5 M€	3 600	900	900	900	900	0	0
Concours bancaire courant	671	671	0	0	0	0	0
Intérêts courus	64	64	0	0	0	0	0
Autre	8	8	0	0	0	0	0
TOTAL	19 366	3 657	2 995	3 079	3 168	2 019	4 448

Dépôts de garantie reçus : 882 k€

Il s'agit des dépôts reçus des locataires.

C11 Dettes fournisseurs et comptes rattachés (372 k€)

Elles se composent de factures diverses à régler au début de 2018 dont 145 k€ d'intra-groupe, 27 k€ de factures fournisseurs et 200 k€ de factures non parvenues au 31/12/17.

Par ailleurs, sur l'ensemble de dettes, les charges à payer au 31/12/2017 ressort à 686 k€ :

Montant des charges à payer dans les postes suivants du bilan en k€

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits

37

C12 Dettes fiscales et sociales (1 726 k€)

Il s'agit des salaires et des charges sociales pour 1 059 k€ et de la TVA et taxes pour 667 k€.

C13 Dettes diverses (1 954 k€)

Il s'agit notamment des comptes courants créditeurs des filiales ainsi que les intérêts à payer aux filiales pour 1792 k€, des charges à payer pour 57 k€ et des locataires créditeurs pour 105 k€.

Par ailleurs, sur l'ensemble de dettes, les charges à payer au 31/12/2017 ressort à 686 k€ :

Montant des charges à payer dans les postes suivants du bilan en k€

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	201
Dettes fiscales et sociales	358
Comptes courants associés	52
Autres dettes	38
TOTAL	686

C14 Produits constatés d'avance (967 k€)

Il s'agit de loyers et charges facturés en décembre 2017 au titre de 2018 pour 967 k€.

Détail des produits constatés d'avance en k€

Loyers payés d'avance	846
Charges locatives payées d'avance	121
TOTAL	967

4.2.4 Notes sur le Compte de Résultat

D1 Produits d'exploitation (9 102 k€)

Loyers nets : 5 147 k€

Ce poste comprend les loyers des immeubles commerciaux pour 5 147 k€.

Les loyers provenant des contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les revenus tirés des biens donnés en location sont quittancés à terme à échoir, le montant des loyers appelés sur la période suivante sont constatés en produits constatés d'avance.

Ventilation en k€ du Chiffre d'affaires net par zone géographique (loyers)	31-déc.-17	31-déc.-16
Chiffre d'affaires Paris	452	14
Chiffre d'affaires Région Parisienne	3 962	4 486
Chiffre d'affaires Province	733	707
TOTAL	5 147	5 207

Charges locatives refacturées : 1 548 k€

Ce poste correspond aux charges récupérées sur les locataires.

Reprises de provisions : 1 432 k€

Ce poste comprend les reprises sur provisions sur immeubles pour 1 351 k€, les reprises pour provisions pour clients douteux pour 80 k€.

Voir aussi le tableau de la note D5.

Autres produits : 975 k€

Ce poste comprend notamment les prestations de management du groupe refacturées selon les conventions à chaque filiale en fonction de la valeur des actifs sous gestion pour un montant de 839 k€, et les

refacturations de personnel à la filiale PAREF Gestion pour 136 k€ (ce montant correspond à un semestre).

D2 Charges immobilières (4 420 k€)

Cette rubrique comprend :

- les charges locatives, les frais d'entretien et de grosses réparations pour 782 k€,
- les impôts fonciers et les taxes bureaux pour 1 388 k€,
- les assurances pour 145 k€,
- le loyer et charges du siège social pour 345 k€,
- divers frais et honoraires immobiliers pour 180 k€,
- les redevances de crédit-bail immobilier pour 1 580 k€.

D3 Autres charges d'exploitation (1 860 k€)

Ces charges comprennent :

- les frais de gestion technique par PAREF Gestion pour 196 k€,
- les jetons de présence pour 67 k€,
- les services extérieurs pour 249 k€,
- des honoraires d'avocats et prestataires pour 1 104 k€ notamment liés à la modification de la structure actionnariale,
- des honoraires des commissaires aux comptes pour 191 k€,
- les autres impôts et taxes pour 53 k€.

D4 Charges de personnel (1 616 k€)

Le personnel de PAREF est au nombre de 4 au 31.12.2017. Les salaires ont fait l'objet d'une refacturation partielle aux filiales du groupe sur l'année.

D5 Dotations d'exploitation (1 868 k€)

Ce poste comprend :

- 1 672 k€ de dotations aux amortissements,
- 101 k€ de dépréciations d'immeubles,
- 95 k€ de dotations aux provisions.

Les dotations aux amortissements se ventilent en :

- Immobilisations incorporelles = 0 k€ (note C1)
- Immobilisations corporelles = 1 672 k€ (note C2)
- Total des dotations = 1 672 k€

La variation des dépréciations d'immeubles figure en note C2 et dans le tableau ci-dessous en première ligne ;

Les dotations aux provisions, d'un montant de 95 k€ se ventilent en (voir aussi tableau ci-dessous) :

- Clients = 91 k€ (note C4)
- Stock Option = 4 k€
- Total des dotations = 95 k€

Variation des Provisions

En K€	31-déc.-16	Dotations	Reprises	31-déc.-17
Provisions pour dépréciations des immobilisations corporelles	2 819	101	1 351	1 570
Provisions pour dépréciations des immobilisations financières	1 851	1 246	0	3 097
Provisions pour dépréciations des clients et comptes rattachés	282	91	81	292
Provisions pour dépréciations des valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Provisions pour risques et charges	1 507	4	519	992
TOTAL	6 459	1 442	1 951	5 950
Ventilation				
Dotations et reprises d'exploitation		196	1 951	
Dotations et reprises financières		1 246	0	
TOTAL DES DOTATIONS ET REPRISES		1 442	1 951	

D6 Résultat financier (+ 439 k€)

Les produits financiers comprennent notamment les dividendes versés par PAREF Gestion pour 851 K€, Gentilly Verdun pour 228 k€, Dax Adour pour 291 k€, Polybail pour 152 k€, Novapierre, constitué de parts et d'usufruits, pour 13 k€ et Interpierre pour 579 k€, et autres produits de titres de placement 19 k€. Ils comprennent également les intérêts reçus des filiales, au taux de 1,67%, plafond autorisé par l'administration fiscale pour 2017 soit 380 k€ et des reprises sur provisions sur titres et sur perte de swap pour 519 k€. Ils comprennent enfin les intérêts des avances preneur dans le cadre des contrats de crédit-bail immobilier des immeubles de Pantin et de Bondy pour 18 k€.

Les charges financières comprennent essentiellement les intérêts et commissions payés aux banques pour 1

246 k€ dont les primes de swap pour 507 k€, des moins-values sur ventes de titres propres pour 118 k€, les intérêts payés aux filiales, une dotation pour dépréciation des titres de la société Wep Watford pour 1 246 k€ (cf. Note C1).

D7 Résultat exceptionnel (+ 10 960 k€)

Le résultat exceptionnel comprend la plus value de cession des 2 actifs cédés sur l'année. Il s'agit des actifs de Melun Foch et de Pantin.

D8 Impôt sur les bénéfices (0 k€)

Il n'y a pas d'impôt sur les bénéfices sur l'exercice. L'intégralité des opérations réalisées en 2017 relève du régime SIIC.

4.2.5 Notes sur les Engagements hors bilan

Engagements donnés :

PAREF et parallèlement GA Promotion se sont portées caution des Banques au titre de l'emprunt consenti à la société Wep Watford (détenue conjointement par PAREF et GA Promotion), chacune à hauteur de cinq millions d'euros, sans solidarité entre PAREF et GA Promotion.

Au 31 décembre 2017 la plupart des immeubles de la société sont hypothéqués ou font l'objet de privilège de prêteur de deniers en garantie d'un montant total d'emprunts de 19 366 k€.

La société loue son siège social sous contrat de location simple. Le bail a été signé pour le 4^{ème} étage le 24

octobre 2006 pour neuf ans, avec faculté de résiliation triennale. Le bail pour le 6^{ème} étage a été signé le 1^{er} octobre 2012 pour neuf ans, avec faculté de résiliation triennale.

Le groupe a donné congé des baux qui abritent son siège social. La fin de la location a été actée pour la date du 30 juin 2018.

Un nouveau bail a été signé au 153 boulevard haussman 75008 paris pour 9 ans à compter du 1er juillet 2018, avec faculté de résiliation triennale.

Les engagements de loyers futurs sont les suivants :

	Engagement de loyers futurs	
	31-déc.-17	31-déc.-16
Moins d'un an	163	179
De 1 à 3 ans	-	117
TOTAL	163	296

Les titres de la société Vivapierre sont nantis, au 31 décembre 2017, au profit d'une banque à hauteur de 125 000 actions en garantie d'une autorisation de découvert de 4000 k€.

Engagements reçus :

PAREF a conclu plusieurs contrats d'instruments dérivés destinés à couvrir ses emprunts à taux variables :

- Avec la banque Fortis BNP 3 swaps destinés à couvrir l'emprunt fait pour l'acquisition de l'immeuble Alouette à La Houssaye ainsi que l'emprunt souscrit en 2007 pour l'acquisition du portefeuille Quelmees. Le dernier est destiné à couvrir le financement de

Croissy Beaubourg. Les conditions respectives de ces swaps sont : 3,10%, 4,00% et 3,34% contre euribor 3 mois.

- Avec la Bred, un swap de 5 ans destiné à couvrir le crédit de la filiale Dax Adour d'un montant Notionnel de 10 M€ et d'une durée de 5 ans de 2014 à 2019. Le taux fixe contre euribor 3 mois est de 3,74 %.

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 2017, le montant de ces garanties s'élève à 133 k€.

Postes du bilan	Engagement de crédit-bail						Prix d'achat résiduel
	Redevances payées		Redevances restant à payer				
	De l'exercice	Cumulées	Jusqu'à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total à payer	
Terrains	840	3 394	84	538	0	622	493
Constructions	103	7 783	196	1 256	0	1 452	1 149
TOTAL	942	11 177	280	1 794	0	2 074	1 642

Postes du bilan	Immobilisations de crédit-bail			Valeur nette
	Coût d'entrée ⁽¹⁾	Dotation aux amortissements ⁽²⁾		
		De l'exercice	cumulées	
Terrains	1 544			1 544
Constructions	3 604	118	1 179	2 425
TOTAL	5 148	118	1 179	3 969

(1) Valeur de ces biens au moment de la signature des contrats.

(2) Dotation de l'exercice et dotations cumulées qui auraient été enregistrées pour ces biens s'ils avaient été acquis.

4.2.6 Autres informations

Creances et dettes

Les tableaux ci-après font ressortir l'échéancier des créances et dettes de PAREF et le détail par actif financé

ainsi que le détail des créances et dettes relatives à des entreprises liées.

ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

Montants en k€	Moins de 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Créances					
Prêts	2 837	264	0	2	3 103
Autres immobilisations financières				136	136
Dépôts de garantie versés		72			72
Comptes clients	3 913				3 913
Créances fiscales et sociales	2 870				2 870
Associés	25 373				25 373
Autres créances	391	30			422
Charges constatées d'avance	0				0
TOTAL CRÉANCES	35 384	366	0	138	35 888
Dettes					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 460	1 800	5 550	1 234	11 043
Emprunts et dettes financières divers	1 198	1 195	2 716	3 215	8 324
Dépôts de garantie reçus	882				882
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	372				372
Dettes fiscales et sociales	1 726				1 726
Associés	1 791				1 791
Dettes diverses	162				162
Produits constatés d'avance	967				967
TOTAL DETTES	9 521	2 995	8 266	4 448	25 267

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

A l'exception des transactions suivantes, aucune autre transaction avec des parties liées n'a été enregistrée en 2017 :

ENTREPRISES LIEES

k€	Entreprises	
	Liées	Participations
Participations, nettes de provisions pour dépréciation	27 109 549	538 786
Clients		1 770 474
Créances associés		25 372 539
Autres créances		
Dettes fournisseurs		145 169
Dettes associés		1 791 122
Autres dettes		
Produits d'exploitation		974 803
Charges d'exploitation		149 426

Produits financiers	2 512 681
Charges financières	0
Impôts	

Tableau des filiales et participations

Société	Capital	Primes d'émission et autres élts de capitaux	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	% des droits de vote	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés
						Brut	Net				
PAREF Gestion	253	0	1 252	100	100	4 530	4 530	0	20 567	2 073	851
Parmarch	10	0	18	100	100	10	10	-5	0	-2	0
Parus	2	0	2 418	100	100	1 848	1 848	-1 735	665	304	0
Dax Adour	1 000	0	59	100	100	1 678	1 678	2 060	1 767	293	291
Vivapierre	22 944	0	8 546	27,24	27,24	6 871	6 871	0	418	1 425	0
Polybail	1 000	0	9	100	100	1 001	1 001	11 414	1 795	177	153
Interpierre	46 310	36 417	-193	10,80	10,80	8 585	8 585	0	7 083	2 970	579
Wep											
Watford	16	0	-5 667	50	50	2 124	0	11 574	0	-1 721	0
Gentilly Verdun	1	0	0	100	100	1	1	2 585	963	272	228
TOTAL	71 536	36 417	6 442	-	-	26 649	24 524	25 893	33 259	5 792	2 101

Tableau de répartition du capital

Au 31 décembre 2017, le capital social de la Société s'élève à 30 217 575 € divisé en 1 208 703 actions d'une valeur unitaire de 25 €. À la connaissance de la Société,

le capital social est, au 31 décembre 2017, réparti comme suit :

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	862 699	71,37%	862 699	71,37%	862 699	72,00%
Anjou Saint-Honoré	216 351	17,90%	216 351	17,90%	216 351	18,06%
Autodétention	10 502	0,87%	10 502	0,87%	0	0,00%
Flottant	119 151	9,86%	119 151	9,86%	119 151	9,94%
TOTAL	1 208 703	100,00%	1 208 703	100,00%	1 198 201	100,00%

Le 5 avril 2018, PAREF a réalisé une augmentation de capital par un placement privé d'un montant de 17 000 021 € correspondant à 232 877 actions. Le règlement livraison des 232 877 actions nouvelles a eu lieu le 10 avril 2018. Au 11 avril 2018 le capital social de la Société est réparti comme suit :

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	862 699	59,84%	862 699	59,84%	862 699	59,97%
Anjou Saint-Honoré	250 598	17,38%	250 598	17,38%	250 598	17,42%
Autodétention	2 989	0,21%	2 989	0,21%	0	0,00%
Flottant	325 294	22,57%	325 294	22,57%	325 294	22,61%
TOTAL	1 441 580	100,00%	1 441 580	100,00%	1 438 591	100,00%

Rémunération des membres des organes d'administration et de direction

Comme explicité au Chapitre 6.2 du présent document de référence, le Directeur Général et le Président du Conseil d'Administration ne reçoivent pas de rémunération au titre de leurs fonctions pour la Société.

Seul le Directeur Général Délégué est rémunéré au travers d'une rémunération fixe de 300 k€ par an, d'une rémunération variable et d'une retraite supplémentaire.

Informations sur les délais de paiement de la Société (Art. D. 441-4 du Code de commerce)

Conformément à l'article D 441-4 du Code de Commerce modifié par Décret n°2017-350 du 20 mars 2017 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 2017 :

Article D.441 I.-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 +	Total (1 jour et +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						19
Montant total des factures concernées (TTC)	0	200 550	145 292	16 463	9 995	372 300
% du montant total des achats TTC de l'exercice	0%	4,14%	3,0%	0,34%	0,21%	7,69%
% 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 I.-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 +	Total (1 jour et +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						N.D
Montant total des factures concernées (TTC)	0	966 721	656 429	0	487 868	2 111 018
% du montant total des achats TTC de l'exercice	0%	12,60%	8,56%	0%	6,36%	27,52%
% 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		

Activité et résultats des principales filiales

PAREF Gestion

Cette filiale, détenue à 100% par PAREF, réalise une activité de gestion pour compte de tiers (agrément AMF n° GP 080000011 depuis le 19/02/2008 et AIFM depuis le 22/07/2014). Elle gère 8 SCPI, 3 OPCI et un fond immobilier Foncière Sélection Régions. Le résultat de cette société provient majoritairement des commissions de souscription et de gestion,

pour un chiffre d'affaires de 20,4 M€ en 2017. La valeur de son fonds de commerce est évalué à 16,3 M€ au 31 décembre 2017.

SARL Dax Adour

Cette filiale, détenue à 100% par PAREF, détient les 2 actifs situés à Dax et alentour loués à un opérateur de l'industrie du thermalisme. Le loyer net en 2017 était de 1 460 k€.

SAS Polybail

Cette filiale, détenue à 50% par PAREF, détient l'actif situé 30 rue Victor Hugo à Levallois-Perret. Le Loyer net s'établit sur 2017) 1 246 k€.

Résultat des 5 derniers exercices

	2013	2014	2015	2016	2017
I Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	30 218	30 218	30 218	30 218	30 218
Nombre d'actions émises	1 208 703	1 208 703	1 208 703	1 208 703	1 208 703
Nombre d'obligations conv.					
II Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires HT	10 004	8 398	7 688	7 552	7 670
Résultat avant impôt, partic., amort. et prov.	3 515	4 249	1 712	2 527	11 900
Impôt sur les bénéfices	0	133	-11	0	0
Amortissements et provisions	1 525	1 758	554	1 929	1 164
Résultat après impôt, partic., amort. et prov.	1 990	2 358	1 169	598	10 736
Montant des bénéfices distribués	3 570	3 570	3 570	3 584	2 412
III Résultat des opérations réduit à une action (€ par action)					
Résultat après impôt, partic., avant amort. et prov.	2,9	3,4	1,4	2,1	9,9
Résultat après impôt, partic., amort. et prov.	1,6	2	1	0,5	8,9
Dividende versé à chaque action	3	3	3	3	2
IV Personnel					
Nombre de salariés	2	2	2	2	4
Masse salariale	265	237	291	337	443
Sommes versées au titre des avantages sociaux	121	127	187	295	1 173

4.2.7 Evènements post clôture

La Société a signé en ce début d'exercice 2018, des promesses unilatérales de vente pour les immeubles de Saint Maurice (Val de Marne) et de Vaux le Penil (Saint Just).

La Société a signé un nouveau bail commercial. La Société déménagera son siège social en milieu d'année

2018 au 153 boulevard Haussmann dans le 8^e arrondissement de Paris .

La Société a réalisé une augmentation de capital d'un montant de 17 000 021 € par émission de 232 877 actions nouvelles. A la suite de celle-ci, la détention du groupe Fosun décroît de 71,37% à 59,84% et permet de maintenir le régime SIIC.

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31 décembre 2017)

A l'assemblée générale de la société PAREF

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 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 ou par le code de

déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 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 et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles et des immeubles détenus via des participations (Notes 4.2.3. C2 et C3 de l'annexe aux comptes annuels)

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 40 509 milliers d'euros au 31 décembre 2017, soit 40% de l'actif en net de la société. Ces immobilisations corporelles sont essentiellement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif. Les immeubles sont principalement des immeubles de bureaux et d'activité, tous localisés en France, à la fois en région parisienne et en province.

Les immobilisations financières s'élèvent à 28 374 milliers d'euros, soit 28% de l'actif net au 31 décembre 2017 et comprennent essentiellement des actifs ayant un sous-jacent immobilier locatif.

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

linéairement par composants. Les immobilisations financières sont comptabilisées au coût d'acquisition.

Des dépréciations sont comptabilisées quand la valeur actuelle est notablement inférieure à la valeur nette comptable. La valeur actuelle est la valeur la plus élevée de la valeur d'usage et la valeur de marché. En particulier, dans le cas des immobilisations financières ayant un sous-jacent immobilier, la valeur actuelle est déterminée par rapport à une estimation de l'actif net réévalué. L'actif net réévalué est déterminé à partir de la situation nette comptable en incluant les éventuelles plus-values latentes par rapport à la valeur de marché estimée de l'immeuble.

La valeur de marché est déterminée pour chaque immeuble par la direction sur la base d'un rapport émis par un expert immobilier indépendant. Les experts immobiliers indépendants auxquels PAREF a fait appel sont Crédit Foncier Expertise, Cushman & Wakefield et CBRE Valuation.

Les méthodes utilisées dans ces rapports d'expertise sont la capitalisation des loyers ou la comparaison avec le prix de marché des transactions récentes sur des immeubles comparables. La direction s'appuie sur ces expertises pour estimer la juste valeur de ses immeubles de placement.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la direction pour déterminer les hypothèses appropriées, les principales ayant trait aux éléments suivants : réception des loyers, les loyers futurs attendus selon l'arrangement de bail ferme, 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'actualisations appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces données sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles du Groupe et à celles publiées par le marché.

Nous avons considéré l'évaluation du risque de perte de valeur des immobilisations corporelles et des immobilisations financières ayant un sous-jacent immobilier 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 du caractère significatif 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, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes ;
- Prise de connaissance des informations transmises par la Direction aux experts immobiliers, 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 ;
- Obtention des rapports d'expertise immobilière et vérification de la concordance avec les valeurs retenues pour le test de dépréciation des immeubles et dans le calcul des valeurs des immobilisations financières. En cas d'écart, analyse de cet écart par obtention d'éléments de la Direction justifiant la différence d'estimation ;

- Établissement d'un tableau de comparaison entre les valeurs retenues lors de la précédente clôture et les valeurs retenues pour les comptes au 31 décembre 2017. Comparaison globale de ces évolutions avec les données de marché pour des immeubles comparables ;
- Examen critique de la pertinence des valeurs retenues dans les expertises sur la base d'un sondage portant sur les points suivants : méthodes d'évaluations utilisées, paramètres de marché retenus (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) et hypothèses propres aux actifs. Notre sondage s'est concentré sur les immeubles les plus significatifs et ceux dont la variation de valeur laissait supposer une divergence par rapport aux données du marché. Ces travaux ont été menés avec l'aide de nos experts en évaluation ;
- Vérification de la correcte prise en compte de la valeur : 1) de l'immeuble dans la détermination d'une éventuelle dépréciation, et 2) du sous-jacent immobilier dans la détermination de la valeur d'utilité des titres pour la comptabilisation d'une éventuelle dépréciation ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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 adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

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. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés 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 sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. 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. 225-37-5 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.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société PAREF lors de sa création en 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, et par l'Assemblée Générale du 17 mai 2017 pour le cabinet Grant Thornton.

Au 31 décembre 2017, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la vingtième année de sa mission sans interruption, soit la treizième année depuis que les titres de la Société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé et le cabinet Grant Thornton était dans la première 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.823-10-1 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 un rapport au comité d'audit 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, le cas échéant, 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.822-10 à L.822-14 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 27 avril 2018

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Philippe Guéguen
Associé

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International
Laurent Bouby
Associé

5

RSE

5.1	PÉRIMÈTRE DU REPORTING RSE	85	5.3.3	Promouvoir les territoires et l'économie locale	90
5.2	L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DE NOTRE PATRIMOINE	86	5.4	RESSOURCES HUMAINES	90
5.2.1	La stratégie environnementale du Groupe PAREF	86	5.4.1	Emploi	90
5.2.2	Tableaux des indicateurs environnementaux	87	5.4.2	Rémunérations	91
5.2.3	Consommation des ressources naturelles	88	5.4.3	Développement des compétences	92
5.2.4	Emissions de Gaz à Effet de Serre	88	5.4.4	Conditions de travail et relations sociales	93
5.3	UNE COLLABORATION RENFORCÉE AVEC NOS PARTIES PRENANTES	89	5.4.5	Respect des droits de l'Homme et du travail	93
5.3.1	Impliquer les locataires dans notre démarche	89	5.5	ANNEXES	94
5.3.2	Engager nos fournisseurs et sous-traitants	89	5.6	NOTE METHODOLOGIQUE	97
			5.7	RAPPORT DE VÉRIFICATION DES INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES	98

5.1 PÉRIMÈTRE DU REPORTING RSE

La rédaction du présent rapport a nécessité la constitution d'une équipe projet pour définir et déployer le processus de reporting. Elle est composée des directeurs des différents services concernés par le reporting extra-financier.

Le présent rapport est le cinquième exercice complet de reporting RSE du Groupe PAREF.

● Périmètre et période de reporting

Les données présentées couvrent la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017. Lorsque cela est possible, une comparaison avec les données des années 2015 et 2016 est effectuée.

Le Groupe PAREF a défini deux types de périmètres pour son reporting extra-financier : le périmètre global et le périmètre cible.

Le **périmètre global** couvre l'ensemble des actifs du Groupe PAREF, y compris la société mise en équivalence Wep Watford (détenue par la Société à 50%). Il

représente l'ensemble du patrimoine détenu par le Groupe PAREF, hormis les participations minoritaires dans des SCPI non consolidées.

Le **périmètre cible** est le périmètre de référence pour le reporting extra-financier de PAREF. Il est constitué des immeubles auprès desquels la collecte des données environnementales et sociétales a été réalisée. Il exclut les actifs vacants, les actifs en cours de vente ou les actifs dont l'environnement juridique, technique et/ou commercial ne sont pas propices à la collecte des données en 2017 (cf. note méthodologique). 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 et OPCI gérés par la filiale PAREF GESTION 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.

Tableau de correspondance entre les nomenclatures utilisées pour le reporting financier et extra-financier :

Nomenclature des destinations du reporting financier	Nomenclature des destinations du reporting extra-financier	Inclusion dans le périmètre cible ?
Activité	Activité	Oui
Bureau	Bureau	Oui
Mixte bureau/activité	Mixte bureau/activité	Oui
Usufruits d'habitation ⁽¹⁾	Habitations	Non
Divers : Hôtel, Parking	Hôtel	Oui
	Parking	Non
SCPI/OPCI non consolidés	SCPI/OPCI non consolidés	Non

⁽¹⁾ La Société ne détient plus d'usufruits d'habitation au 31 décembre 2017

● Vérification des informations extra-financières

Conformément aux exigences du décret d'application n° 2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale, et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'Organisme Tiers Indépendant (O.T.I.) conduit sa mission, les informations extra-financières du présent rapport ont fait l'objet d'une vérification par l'O.T.I. RSE France.

Les diligences menées par l'O.T.I. ont permis de publier une attestation de présence des informations extra-financières telles que listées dans le décret n°2012-557, ainsi qu'un avis motivé sur la sincérité des informations publiées dans le rapport RSE. Ces deux éléments figurent en annexe de ce rapport. Parmi ces diligences, des tests de détail ont été réalisés sur les indicateurs qualitatifs et quantitatifs identifiés comme étant matériels pour l'entreprise (se référer au paragraphe « sélection des indicateurs » ci-dessus).

5.2 L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DE NOTRE PATRIMOINE

5.2.1 La stratégie environnementale du Groupe PAREF

● Analyse

La **valeur verte** est le résultat de la différence entre la valorisation d'un actif énergétiquement performant et aux procédés de construction plus écologiques, et la valorisation d'un actif dont la situation géographique et l'état d'usage sont équivalents mais sans offrir à ses utilisateurs de bénéfices environnementaux particuliers.

La valeur verte devient peu à peu une composante importante de l'analyse financière des opérateurs immobiliers. Elle devient également un argument pour une certaine catégorie d'utilisateurs (la plupart du temps de grande taille et très souvent internationaux), et ce pour de multiples raisons : confort thermique et acoustique accru, gain de productivité, meilleure qualité de l'air, économies d'énergies et cohérence avec leurs propres politiques RSE.

A ce jour, la valeur verte reste difficile à appréhender et à quantifier. Certains professionnels du secteur pensent que la valeur des immeubles « non-verts » subira une décote significative dans les prochaines années. Cependant, lorsque l'on considère que le patrimoine bâti existant communément appelé « l'ancien » représente la majeure partie de l'offre, il est difficile d'envisager une baisse marquée de celui-ci compte tenu de la faible proportion de bâtiments nouvelle génération sur le marché.

A terme, la conjonction d'un nombre d'immeubles énergétiquement performants supérieur à ceux qui ne le sont pas, et l'augmentation significative du coût de l'énergie permettra d'évaluer plus distinctement ladite valeur verte.

Par ailleurs, même si l'intérêt des investisseurs et des grands utilisateurs pour les immeubles détenteurs de labels de qualité environnementale est aujourd'hui avéré, les notions fondamentales de l'analyse d'une opportunité d'investissement immobilier restent la destination, la situation géographique et la qualité du bâti.

Dans le cadre de leurs prospections immobilières, les utilisateurs de type PME-PMI sont avant tout attentifs aux caractéristiques classiques d'un immeuble : état d'entretien, accessibilité, services éventuels, et conditions économiques attenantes.

Tout comme beaucoup d'investisseurs particuliers ou institutionnels, qui s'attachent d'abord à analyser le marché dans lequel se situe l'actif immobilier avant de fixer leur niveau d'exigence en matière de qualité environnementale.

Ainsi, la performance énergétique d'un immeuble demeure, à ce jour, un argument secondaire pour certains actifs et devient un argument indispensable

pour d'autres ; ce, même si l'intérêt pour elle ne fera que croître avec le temps.

● Mise en œuvre

Dans un contexte où les performances environnementales et énergétiques des bâtiments sont de plus en plus observées et « objectivées », notamment par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (-40% de consommation d'ici 2030), le Groupe PAREF s'est engagé dans une démarche de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion.

La démarche en 2017 a d'abord consisté à identifier une sélection d'actifs pour lesquels la certification environnementale était la plus pertinente. De cette analyse, deux actifs ont donc été sélectionnés à date : l'immeuble situé à Levallois-Perret de POLYBAIL SAS et l'immeuble situé à Gentilly de la SNC GENTILLY-VERDUN. Après une consultation effectuée auprès de plusieurs prestataires AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage) spécialisés dans le domaine de la certification environnementale, la société SINTEO a été retenue en tant que partenaire privilégié pour accompagner la Société dans sa démarche de certification. Ce dernier a réalisé des études de faisabilité, afin de connaître les opportunités de certification de chaque actif sélectionné. La Société en a conclu que le référentiel de certification le plus approprié était le BREEAM® IN USE ; l'autre référentiel HQE EXPLOITATION étant peu adapté à la taille et typologie du patrimoine actuel et nécessiterait de lourds investissements à court terme sur les installations.

Suivant les recommandations du partenaire SINTEO, PAREF a donc privilégié le projet de certification de l'immeuble GENTILLY VERDUN pour obtention dès l'année 2017. Le projet sur le site de POLYBAIL, étant repoussé sur le moyen terme, du fait des lourds investissements nécessaires.

Grace à l'effort collectif des équipes du Groupe, avec la participation du locataire, la certification sur la base du référentiel BREEAM® In-Use pour l'immeuble GENTILLY-VERDUN a été obtenue dès 2017. Le résultat est détaillé ci-dessous.

BREEAM® (BRE Environmental Assessment Method) est la méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments développée en 1990 par le BRE (Building Research Establishment). BREEAM® In-use, lancée en 2009, permet de connaître la performance environnementale d'un actif en exploitation, comportant 3 parties distinctes qui sont évaluées séparément : le bâtiment, son exploitation et son efficacité organisationnelle.

Entité propriétaire	Ville	Certification BREEAM® In-Use	Date de certification
		Niveaux atteints en 2017	
SNC Gentilly Verdun	Gentilly	Part 1 -ASSET PERFORMANCE : GOOD à 48,8% Part 2 – BUILDING MANAGEMENT : PASS à 33%	19/12/2017

Aujourd'hui, l'enjeu prioritaire du Groupe reste d'améliorer la **performance énergétique des actifs dits « stratégiques »** de son patrimoine. Afin de traduire cette priorité à des résultats concrets, les actions se poursuivront sur les années à venir avec la mise en place de la certification HQE™ Exploitation sur certains des actifs.

Afin d'anticiper les évolutions du marché et la prise en compte croissante de la qualité environnementale du bâtiment, le Groupe PAREF mène une réflexion environnementale dont l'ambition est, à terme, de couvrir l'ensemble des enjeux du secteur immobilier.

Dans ses activités d'investissement, pour son propre compte et pour le compte des véhicules sous gestion, le Groupe continue à travailler autour des enjeux suivants :

- l'insertion des immeubles dans leur environnement : intégration paysagère, modes de transports doux ;
- la maîtrise de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre ;
- la gestion de la consommation d'eau (eau potable sanitaire, eaux pluviales) ;
- la promotion des « 3R » (« reduce, recycle, reuse ») dans la gestion des déchets ;
- la prévention et la réduction des inconvénients générés par les éventuels chantiers et interventions réalisés au sein des immeubles (nuisances sonores notamment) ; et
- la qualité sanitaire du bâtiment et le confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif de ses occupants.

5.2.2 Tableaux des indicateurs environnementaux

Les tableaux récapitulatifs ci-dessous permettent d'évaluer l'empreinte environnementale du périmètre cible du Groupe PAREF. Les données environnementales sont présentées à la fois en valeur absolue (tableau 1) et sous forme de ratio (tableau 1 bis), rapportées à la surface utile brute des actifs couverts. Deux taux de couverture sont précisés pour chacun des indicateurs environnementaux :

- un taux de couverture calculé à partir des surfaces sur lesquelles il y a eu collecte d'informations et d'éventuelles extrapolations, rapportées à la surface globale du périmètre cible ; et
- un taux de couverture calculé à partir de la valorisation hors droits des actifs pour lesquels il y a eu collecte d'informations et d'éventuelles extrapolations, rapportée à la valorisation globale du périmètre cible.

Les indicateurs sont également segmentés par typologie d'actifs et présentés dans des tableaux distincts pour rendre plus fine l'analyse des consommations des locataires.

Tableau 1

		2017	Unités	Taux de couverture(surface)	Taux de couverture(valorisation)
Consommation d'énergie par source	<i>Electricité</i>	6 172 904	<i>kWh_{ef}</i>		
Consommation totale d'énergie		6 172 904	<i>kWh_{ef}</i>	62,2%	36,2%
Emissions de GES liées aux consommations d'énergie, par type	<i>Emissions directes</i>	0	<i>kg CO₂ eq</i>		
	<i>Emissions indirectes</i>	308 645	<i>kg CO₂ eq</i>		
Emissions de GES totales		308 645	<i>kg CO₂ eq</i>	62,2%	36,2%

En 2014, les taux de collecte auprès des locataires (c'est à dire la surface des actifs pour lequel PAREF a pu collecter des données, hors extrapolations, sur la surface totale du périmètre cible) ont été satisfaisants pour les données de consommations d'électricité, de gaz et d'eau. Cependant, suite à l'observation d'un taux de collecte très faible (inférieur à 35 %) en 2013 puis en 2014 des indicateurs de consommation de chaleur du réseau urbain, de consommation de fioul et de production de déchets, PAREF a décidé de les supprimer de son référentiel de reporting et de ne plus solliciter cette information auprès de ses locataires.

En 2015, il a été fait le choix de travailler exclusivement sur l'électricité. Le calcul des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) porte donc uniquement sur les factures d'électricité analysées. Les autres items que sont le gaz et l'eau ont été supprimés du référentiel.

Les choix fait en la matière portant sur l'exercice 2017 sont cohérents par rapport à ceux de 2015 et 2016.

Tableau 1bis

		2017	Unités	Taux de couverture (surface)	Taux de couverture (valorisation)
Intensité énergétique par source	<i>Electricité</i>	75,0	<i>kWh/m²</i>		
Intensité énergétique totale		75,0	<i>kWh/m²</i>	62,2%	36,2%
Intensité des émissions de GES		3,7	<i>kg CO2 eq/m²</i>	62,2%	36,2%

5.2.3 Consommation des ressources naturelles

Pour répondre aux obligations de l'article 225 de la loi Grenelle II, mais également pour connaître l'empreinte environnementale du Groupe PAREF, la Société continue l'exercice de collecte des données de consommations d'électricité.

Les données ont été classées par destination : bureau, activité, mixte bureau/activité et hôtellerie. En effet, pour

réaliser une analyse pertinente des consommations de ressources naturelles, il est nécessaire de dissocier les actifs en fonction de leurs destinations : un local commercial n'a pas les mêmes besoins en matière de chauffage, de climatisation, de ventilation qu'un local de bureaux.

Tableau 2

2017

Energie		Consommation	Intensité de consommation (en moyenne)
Total		6 172 904 kWh	75,0 kWh/m²
	Activité	464 707 kWh	19,3 kWh/m²
	Bureau	271 453 kWh	96,3 kWh/m²
	Mixte Bureau/Activité	2 281 108 kWh	94,7 kWh/m²
	Hôtel	3 155 636 kWh	100,5 kWh/m²

5.2.4 Emissions de Gaz à Effet de Serre

Le tableau 3 ci-dessous présente les émissions de gaz à effet de serre (GES) du Groupe PAREF. Les émissions comptabilisées sont les émissions indirectes liées à l'achat d'électricité. Les facteurs d'émissions utilisés

sont issus de la documentation des facteurs d'émissions de Base Carbone ® V11.0.0 publiée par Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME).

Tableau 3

2017

Emissions de GES		Emission	Intensité d'émissions (en moyenne)
Total		308 645 kg CO2 eq	3,7 kg CO2 eq/m²
	Activité	23 235 kg CO2 eq	1,0 kg CO2 eq/m²
	Bureau	13 573 kg CO2 eq	4,8 kg CO2 eq/m²
	Mixte Bureau/Activité	114 055 kg CO2 eq	4,7 kg CO2 eq/m²
	Hôtel	157 782 kg CO2 eq	5,0 kg CO2 eq/m²

5.3 UNE COLLABORATION RENFORCÉE AVEC NOS PARTIES PRENANTES

5.3.1 Impliquer les locataires dans notre démarche

Le travail de collecte des données environnementales réalisé chaque année auprès des locataires réaffirme l'importance de l'engagement et de la collaboration de ces derniers avec le Groupe PAREF. L'obtention de la première certification environnementale pour l'immeuble GENTILLY VERDUN est aussi une preuve démontrant le résultat positif que le Groupe pourra atteindre avec l'implication de ses locataires. C'est effectivement par le biais de l'action commune que PAREF pourra, progressivement, améliorer les caractéristiques techniques, sanitaires et écologiques de son patrimoine.

La réglementation introduit plusieurs exigences liées au développement durable dans la relation entre le bailleur et le locataire :

- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et le décret n°2011-2058 du 20 décembre 2011 imposent de joindre aux baux commerciaux une annexe environnementale établissant les relations entre Bailleur et Preneur en matière environnementale dans le cadre de la location de bureaux ou de commerces

de plus de 2000 m². Un bail auquel est joint une annexe environnementale est appelé communément « bail vert ». L'obligation de joindre une annexe environnementale était valable pour les nouveaux baux signés après le 1^{er} janvier 2012. L'obligation a été étendue aux baux en cours depuis le 14 juillet 2013. L'annexe environnementale vise en premier lieu à sensibiliser le locataire sur la manière d'utiliser les locaux loués au quotidien. Par la signature de l'annexe environnementale, les parties s'engagent notamment à se communiquer entre elles toutes informations relatives aux consommations énergétiques.

- Dans une démarche volontariste, PAREF et sa filiale PAREF GESTION se sont engagés depuis le 1^{er} janvier 2014 à joindre une annexe environnementale simplifiée à tous ses nouveaux baux et à ceux renouvelés pour des surfaces supérieures à 1 000 m², afin de favoriser la prise de conscience de ses partenaires locataires et de les sensibiliser aux évolutions réglementaires à venir en matière d'environnement.

Tableau 4

		Ratio en Nb	Ratio en Surface
Nb de baux du périmètre cible	56	100%	100%
Nb d'Annexes vertes signées	21	38%	35%
Nb de baux potentiellement visés par la réglementation en matière d'Annexe verte	9	16%	47%
Nb de baux potentiellement visés par les bonnes résolutions de PAREF	11	20%	49%

5.3.2 Engager nos fournisseurs et 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.

Parmi l'ensemble des fournisseurs de produits et services du Groupe, les prestataires de travaux constituent vis-à-vis de PAREF les partenaires les plus stratégiques en matière de prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux prioritaires de la Société. Parce qu'il relève de sa responsabilité sociétale de promouvoir la RSE dans sa sphère d'influence, le Groupe PAREF a élaboré en 2013 une Charte Fournisseurs. Outre les entreprises du bâtiment et leurs

sous-traitants, le document s'adresse aux sociétés de conseil, aux mandataires, aux conseillers en investissement financier et plus généralement à l'ensemble des fournisseurs du Groupe.

La charte fournisseurs présente cinq engagements fondamentaux :

- Développer au sein de l'entreprise un pilotage des actions collectives et des conditions de travail respectueux de la dignité de l'homme et de la femme ;
- Promouvoir la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discriminations ;
- S'interdire toute forme de travail qui, en raison des conditions dans lesquelles il est pratiqué, peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;

- Lutter contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre ; et
- Limiter et réduire les impacts environnementaux liés à son activité, via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, via la diminution des émissions de gaz à effet de serre, via la diminution de la production des déchets et/ou leur valorisation, via la préservation de la biodiversité.

A ce jour, les 8 fournisseurs principaux de PAREF ont signé la Charte Fournisseurs.

Par cette action, PAREF et sa filiale PAREF GESTION contribuent à la sensibilisation de ses partenaires aux enjeux du développement durable et favorise également les échanges sur les bonnes pratiques et pistes d'amélioration à mettre en place de manière collective.

5.3.3 Promouvoir les territoires et l'économie locale

- **Développement local**

L'activité du secteur immobilier est intrinsèquement liée au développement économique et social des territoires. L'exploitation et l'utilisation d'un bien immobilier dans un site donné favorise les échanges entre ses occupants, les commerces de proximité et les entreprises implantées localement. Dans le cas des actifs tertiaires (bureaux et activités), la construction et/ou le bon entretien des immeubles contribuent à dynamiser le territoire.

- **Loyauté des pratiques**

Le Groupe PAREF mène plusieurs actions pour prévenir la corruption au sein de l'entreprise. En premier lieu, PAREF a établi des procédures internes relatives aux alertes éthiques, aux conflits d'intérêts et à la lutte

anti-blanchiment. Par ailleurs, en conformité avec les obligations de l'AMF (articles 315-58 et 320-23 du règlement général de l'AMF), le Groupe diffuse régulièrement auprès de ses salariés une lettre d'information dans laquelle est présentée l'actualité réglementaire en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Enfin, la société PAREF GESTION, qui porte l'ensemble du personnel du Groupe, à l'exception des dirigeants salariés de PAREF, dispose d'un Code de Déontologie qui définit les principes éthiques et dispositions déontologiques à respecter dans l'ensemble de ses activités de gestion. Ce document a été communiqué à tous les salariés de la Société au moment de sa publication.

5.4 RESSOURCES HUMAINES

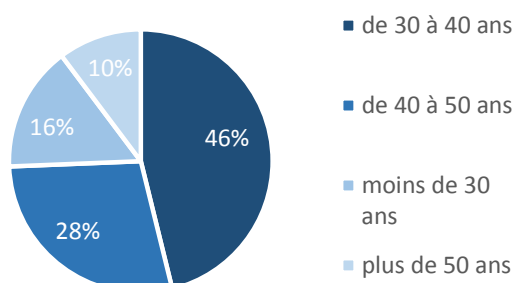
Le périmètre de reporting social du Groupe PAREF couvre l'ensemble du personnel du siège social, situé au 8 rue Auber à Paris.

5.4.1 Emploi

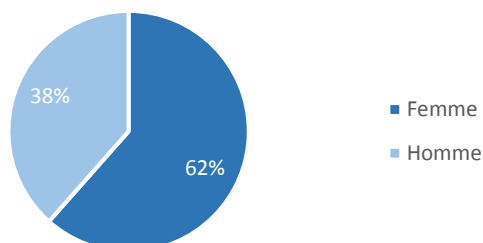
Au 31 décembre 2017, l'effectif total du Groupe PAREF était de 39 personnes. La répartition par tranche d'âge et par sexe est indiquée dans le Graphe 1 et le Graphe 2 respectivement.

La totalité du personnel est situé au siège social du Groupe à Paris.

Graphe 1: Répartition de l'effectif par tranche d'âge



Graphe 2: Répartition de l'effectif par sexe



Au cours de l'année 2017, PAREF a procédé à 17 embauches (contre 11 en 2016). Il y a eu 8 départs (contre 10 en 2016), dont une rupture conventionnelle (contre une en 2016).

Le tableau 5 présente le détail des embauches et départs par statut (cadre / non cadre) et par sexe.

Tableau 5

	Embauches	Départs
Cadre	12	4
Femme	6	1
Homme	6	3
Non cadre	5	4
Femme	4	3
Homme	1	1
TOTAL	17	8

5.4.2 Rémunérations

Les informations relatives aux rémunérations sont présentées dans le tableau ci-dessous :

REMUNERATIONS	2017	Evolution 2016-2017	2016	Evolution 2015-2016	2015
Rémunérations brutes totales	2 216 467 €	+21,07%	1 830 762 €	+2,03%	1 793 225 €
Abondement versé dans le cadre du Plan d'Epargne Entreprise	131 100 €	+57,47%	83 252 €	+17,15%	68 973 €
Intéressement et primes collectives	171 707 €	-37,18%	273 333 €	8,9%	181 500 €

Le tableau 6 présente le salaire mensuel médian brut au sein du Groupe entre 2016 et 2017, détaillant par statut de qualification et par sexe.

Tableau 6

	2017		2016		Evolution 2016-2017	
Salaire mensuel médian (en euros)	Femme	Homme	Femme	Homme	Femme	Homme
Cadre	3 805	5 402	3 547	5 030	+7,3%	+7,4%
Non cadre	2 384	2 616	2 167	n.a.	+10,0%	n.a.

Les salariés du Groupe PAREF bénéficient de plusieurs types d'avantages sociaux :

- **L'intéressement** : un accord d'intéressement concernant l'ensemble du personnel salarié du Groupe PAREF ayant au moins 3 mois d'ancienneté a été signé en 2002 et actualisé en 2017. Le montant global consacré à l'intéressement est plafonné à 20% du total des salaires bruts annuels versés aux personnes concernées.
- **Le Plan d'Épargne Entreprise** : un plan d'épargne d'entreprise de groupe a été mis en place en 2002. Tous les salariés peuvent y adhérer sous réserve d'une ancienneté minimum 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.
- **Plan d'option de souscription ou d'achat d'actions** : PAREF a consenti des options de souscription ou d'achat d'actions pour la première fois en 2006. Depuis cette date, les assemblées générales ont délégué au Directoire tous pouvoirs à l'effet de consentir, dans le cadre des dispositions des articles L 225-177 à L 228-185 du Code de commerce, en une ou plusieurs fois, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de PAREF 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. Ces options sont attribuées après avis du comité de Nomination et de Rémunération du conseil de surveillance. L'assemblée générale du 17 mai 2017 a renouvelé cette autorisation jusqu'en 2020, dans la limite d'un nombre total maximum d'actions égal à 10 % du capital de la Société, au jour de la décision du Directoire d'utiliser cette délégation.
- **Attribution d'actions gratuites** : L'assemblée générale du 17 mai 2017 a autorisé le Directoire à procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société, dans la limite d'un nombre total maximum d'actions égal à 3 % du capital de la Société, au jour de la décision du Directoire d'utiliser cette délégation. Cette autorisation est en vigueur jusqu'en 2019.
- **Autres avantages** : l'ensemble du personnel du groupe bénéficie d'une garantie frais de santé collective et obligatoire, de prévoyance et de régimes de retraite complémentaires à cotisations définies, donnant lieu à versement de cotisations salariales et/ou patronales au-delà de la tranche A de la rémunération.

5.4.3 Développement des compétences

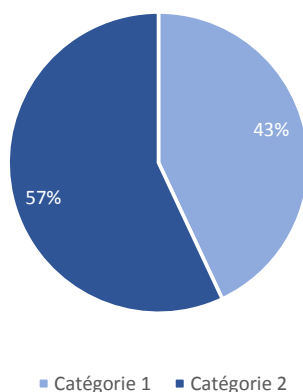
En 2017, le Groupe PAREF a financé un total de 351 heures de formation, soit l'équivalent de 9 heures en moyenne par salarié. 18 salariés au total ont reçu une formation, soit 50% de l'effectif moyen de l'année 2017.

Parmi les formations réalisées, 101 heures de formation sont pour l'adaptation au poste de travail, ou liées à

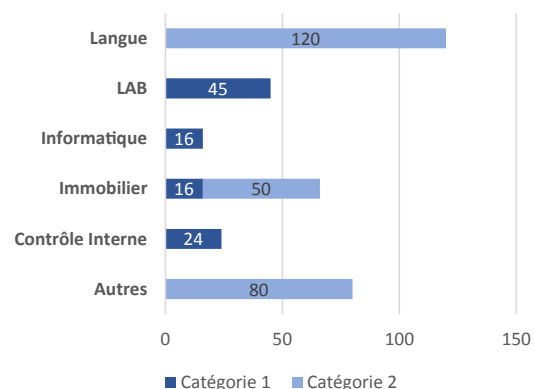
l'évolution ou au maintien dans l'emploi (Catégorie 1), et 250 heures sont des formations liées au développement des compétences (Catégorie 2). En particulier, 15 salariés ont effectué une formation de Lutte Anti-Blanchiment (LAB) pour 45 heures en total.

La répartition des formations par catégorie et par domaine est la suivante :

Nombre d'heure de formation



Répartition des heures de formation par catégorie & par domaine



5.4.4 Conditions de travail et relations sociales

Organisation du travail : Afin de favoriser un meilleur équilibre vie personnelle/vie professionnelle, le Groupe PAREF permet à certains salariés dont le domicile est très éloigné du siège de bénéficier d'aménagements horaires pendant la semaine. En 2017, le taux d'absentéisme était de 6,12% (5,51% en 2016), étant précisé que 4 collaborateurs ont été en arrêt maladie longue durée au cours de l'exercice 2017. De plus, l'ensemble des collaborateurs, à l'exception des cadres dirigeants, sont soumis à un horaire collectif de 39h hebdomadaire respectant les dispositions de la convention collective de l'immobilier applicable au sein du Groupe PAREF. Les heures excédentaires à la durée légale du travail font l'objet d'une bonification pécuniaire conformément aux dispositions légales.

Dialogue social : Les dernières élections des représentants du personnel ont eu lieu en 2016 : un Délégué du Personnel titulaire et son suppléant ont été élus. Le renouvellement des représentants du personnel est prévu en 2019. Aucun accord collectif, y compris sur la santé et la sécurité, n'a été signé au cours de l'année 2017.

Santé et sécurité : La taille et la nature de l'activité du Groupe PAREF ne l'exposent pas à des risques élevés en matière de santé et sécurité au travail. Cependant la direction est particulièrement sensible aux actions à mettre en place pour assurer une bonne répartition entre la composition des équipes et la charge de travail.

Les indicateurs relatifs à la santé et sécurité au travail sont présentés ci-dessous :

SANTE ET SECURITE	2017
Taux de fréquence	
Calcul = (Nb d'accidents de travail avec arrêt x 1 000 000)/(Nb heure travaillées x ETP annuel moyen)	0,58
Taux de gravité	
Calcul = (Nb de jours perdus suite à un accident de travail quelle que soit l'année x 1 000)/(Nb heure travaillées x ETP annuel moyen)	0,01
Nombre de jours d'absence moyen dus à des maladies professionnelles	0
(soit le nombre de jours d'absence dus à des maladies professionnelles, par salarié)	

5.4.5 Respect des droits de l'Homme et du travail

Egalité de traitement

Le Groupe PAREF n'a pas de politique ou de mesure particulière mise en place pour promouvoir l'égalité homme/femme ou le recrutement et l'insertion de personnes handicapées.

De manière générale et conformément à la législation, le Groupe interdit tout type de discrimination, que ce soit dans ses processus d'embauche, de formation, de promotion, de rémunération ou de licenciement.

Conventions fondamentales de l'O.I.T

Par ailleurs, le Groupe PAREF respecte les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du

Travail (O.I.T) dans le déploiement de ses activités, en matière de liberté d'association et du droit à la négociation collective, d'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession, d'élimination du travail forcé ou obligatoire, et d'abolition du travail des enfants. De par sa localisation géographique et la nature de ses activités, le Groupe PAREF est faiblement exposé à des risques de violation de ces droits humains fondamentaux.

Le Groupe encourage ses fournisseurs et prestataires de services à respecter les droits de l'Homme par le biais de sa Charte Fournisseurs.

5.5 ANNEXES

TABEAU DES INDICATEURS DU GRENELLE 2

Social

Thématique Grenelle II	Indicateur Grenelle II	Commentaires du Groupe PAREF
Emploi	- Effectif total et répartition des salariés par sexe, âge et zone géographique	5.4.1
	- Embauches et licenciements	5.4.1
	- Rémunérations et évolution	5.4.2
Organisation du travail	- Organisation du temps de travail	5.4.4
	- Absentéisme	5.4.4
Relations sociales	- Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	5.4.1
	- Bilan des accords collectifs	-
Santé et sécurité	- Conditions de santé et sécurité au travail	5.4.4
	- Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	-
	- Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	5.4.4
Formation	- Politiques mises en œuvre en matière de formation	5.4.3
	- Nombre total d'heures de formation	5.4.3
Egalité de traitement	- Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	5.4.5
	- Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	-
	- Politique de lutte contre les discriminations	5.4.5
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'O.I.T	- Respect de la liberté d'association et du droit à la négociation collective	5.4.5
	- Elimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	5.4.5
	- Elimination du travail forcé et obligatoire	5.4.5
	- Abolition effective du travail des enfants	5.4.5

Environnemental

Thématique Grenelle II	Indicateur Grenelle II	Commentaires du Groupe PAREF
Politique générale en matière d'environnement	- Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales	5.2.1
	- Démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	5.2.1
	- Actions de formation et d'information des salariés en matière de protection de l'environnement	-
	- Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	PAREF sensibilise ses locataires à la protection de l'environnement à travers l'annexe verte et le guide des bonnes pratiques environnementales.
	- Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	Etant peu exposé à des risques environnementaux, le Groupe PAREF n'a pas réalisé de provisions ou de garanties à cet effet.
Pollution et gestion des déchets	- Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	PAREF sensibilise ses locataires à la protection de l'environnement à travers l'annexe verte et le guide des bonnes pratiques environnementales.
	- Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	Pour le Gaïa, conformément au cahier des charges de la certification HQE, PAREF a pris des dispositions particulières pour prévenir les pollutions, réduire et trier les déchets, et réduire les nuisances sonores, olfactives et visuelles.
	- Prévention et gestion des déchets : 1) Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets 2) Action de lutte contre le gaspillage alimentaire 3) Utilisation durable des ressources	Concernant le gaspillage alimentaire, pas d'enjeu direct : le restaurant Inter Entreprise du GAIA sera exploité par un opérateur spécialisé dès l'arrivée d'un ou plusieurs locataires. En raison des difficultés à collecter les informations inhérentes aux consommations d'eau des utilisateurs, PAREF a jugé préférable de ne plus donner d'informations sur cet indicateur
Economie circulaire	- Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Son activité étant de nature tertiaire, PAREF n'utilise pas de matières premières en dehors des consommables et des produits d'usage courant de ses bureaux.
	- Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables	5.2.4
	- Utilisation des sols	PAREF investit principalement dans des zones urbaines denses. Concernant le Gaïa, l'immeuble a été construit sur un terrain qui était anciennement occupé par un autre bâtiment.
Changement climatique	- Rejets de gaz à effet de serre	5.2.4
	- Adaptation aux conséquences du changement climatique	Le risque d'inondation lié à la crue de la Seine semble faible au regard de la localisation des immeubles.
Protection de la biodiversité	- Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	PAREF investit principalement dans des zones urbaines denses, à faible biodiversité.

Sociétal

Thématique Grenelle II	Indicateur Grenelle II	Commentaires du Groupe PAREF
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société	- Emploi et développement régional	5.3.3
	- Impact sur les populations riveraines ou locales	De par la nature de ses activités et sa localisation en centre-ville, PAREF n'a pas d'impact particulier sur les populations riveraines et locales.
Relations avec les parties prenantes (les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société)	- Conditions du dialogue avec les parties prenantes	Des procédures internes régissent les relations de chaque service avec les locataires, le réseau de commercialisation et les clients (porteurs de parts de SCPI et d'OPCI) de la Société.
	- Actions de partenariat ou de mécénat	PAREF ne mène pas d'actions particulières en matière de partenariat ou de mécénat.
	- Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	PAREF n'a pas de politique particulière de prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux dans ses achats.
Sous-traitance et fournisseurs	- L'importance de la sous-traitance et prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	5.3.2
	- Actions engagées pour prévenir la corruption	5.3.3
Loyauté des pratiques	- Mesures prises en faveur de la santé et la sécurité des consommateurs	Le Groupe PAREF respecte l'ensemble des réglementations portant sur le saturnisme, les xylophages, l'amiante.
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme		PAREF respecte la réglementation en matière d'accès pour les personnes à mobilité réduite. Il encourage également le respect des droits de l'homme dans sa charte fournisseurs.

5.6 NOTE METHODOLOGIQUE

La présente note méthodologique a pour objectif d'apporter des précisions supplémentaires relatives à certains indicateurs sociaux, environnementaux et sociétaux du rapport.

Indicateurs environnementaux

- Taux de couverture en termes de surface : il est calculé à partir des surfaces sur lesquelles il y a eu collecte d'informations rapportées à la surface globale du périmètre cible. Les surfaces prises en compte sont les surfaces utiles brutes des actifs immobiliers. Les informations environnementales communiquées portent sur 100% des informations collectées.
- Taux de couverture en termes de valorisation : il est calculé à partir de la valorisation hors droits des actifs pour lesquels il y a eu collecte d'informations, rapportée à la valorisation globale du périmètre cible. Les valorisations prises en compte sont celles réalisées par les experts immobiliers dans le cadre des expertises réglementaires. Les informations environnementales communiquées portent sur 100% des informations collectées.
- Consommations d'énergie : toutes les données énergétiques sont exprimées en kWh en énergie finale. Les données de consommations de gaz, de fioul et de chaleur (issu du réseau urbain) ne sont plus collectées.
- Emissions de gaz à effet de serre : les émissions comptabilisées correspondent uniquement aux émissions liées aux consommations d'électricité

(émissions indirectes) des immeubles du périmètre cible. Les émissions de gaz à effet de serre issues des gaz réfrigérants des climatisations ou des flux de transports des locataires ont été exclues. Issus de la documentation des facteurs d'émissions de Base Carbone ® V11.0.0 publiée par Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), les facteurs d'émissions suivants ont été appliqués : Electricité (fournisseur EDF) : 0,050 kg CO₂ eq / kWh

Indicateurs sociétaux

- Nombre de salariés des locataires : cet indicateur comprend la somme des salariés employés au 31/12/2017 par les locataires occupant les immeubles du périmètre cible hors stagiaires, intérimaires et apprentis.

Indicateurs sociaux

- Taux d'absentéisme : il est calculé à partir des jours d'absence pour maladies, accidents du travail et de trajet, maladies professionnelles. Les jours d'absence pour congé maternité / paternité et congé pour événement familial ont été exclus.
- Taux de fréquence / taux de gravité : ces indicateurs incluent les accidents de travail et les accidents de trajet.
- Heures de formation : ont été prises en compte toutes les formations d'une durée supérieure à une journée de 7h.

5.7 RAPPORT DE VÉRIFICATION DES INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

Attestation de présence et avis de sincérité portant sur les Informations sociales, sociétales et environnementales

Aux actionnaires

À la suite de la demande qui nous a été faite par la société PAREF, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport annuel, intégrant le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce. RSE France a la qualité d'Organisme Tiers Indépendant (OTI) accrédité par le Cofrac sous le n°3-1051 (portée disponible sur www.cofrac.fr).

Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les informations environnementales, sociétales et sociales consolidées prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce (ci-après les « Informations »), établies conformément aux référentiels utilisés (le « Référentiel ») par la Société.

Indépendance et système de management de la qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, notre code de déontologie ainsi que les dispositions prévues dans la norme ISO 17020. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de management de la qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques, les textes légaux et réglementaires applicables et la norme ISO 17020.

Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations sont présentes dans le rapport annuel ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce et du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 modifié par le décret n°2016-1138 du 19 août 2016 (attestation de présence) ;
- d'exprimer un avis motivé sur le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère (avis de sincérité).

1. Attestation de présence

Nous avons comparé les Informations avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code du commerce.

Nous avons vérifié que les Informations couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

En cas d'omission de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies

conformément aux dispositions du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport annuel des Informations environnementales, sociétales et sociales requises par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant [en particulier celles prévues par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite Sapin II (lutte contre la corruption)].

2. Avis de sincérité

Nature et étendue des travaux

Nous avons effectué nos travaux en nous appuyant sur notre méthodologie qui intègre les recommandations du guide Afnor FD X30-024 sur la méthodologie de vérification du reporting extra-financier et celles de la norme internationale ISAE 3000 (*International Standard on Assurance Engagements*) concernant les missions d'assurance sur les informations autres que financières.

La Société établit des comptes consolidés.

Le périmètre global couvre l'ensemble des actifs du Groupe PAREF, y compris des sociétés mises en équivalence Wep Watford (détenues par le groupe à 50%). Il représente l'ensemble du patrimoine détenu par le Groupe PAREF, hormis les participations minoritaires dans des SCPI non consolidées. Le périmètre de référence pour le reporting extra-financier de la Société est constitué des immeubles auprès desquels la collecte des données environnementales et sociétales a été réalisée. Il exclut les actifs de l'OPCI Vivapierre, les usufruits d'habitations, les actifs vacants, les actifs en cours de vente ou les actifs dont l'environnement juridique, technique et/ou commercial ne sont pas propices à la collecte des données en 2017. Les immeubles des SCPI et OPCI gérés par la filiale PAREF GESTION ont été exclus du processus de collecte des données RSE du fait de son activité de gestion de portefeuille et non pas de foncière.

Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa neutralité, sa clarté et sa fiabilité.

Nous avons sélectionné les informations qui nous paraissent les plus significatives en termes d'impacts au regard des activités et des implantations de la Société. Ces informations sont liées aux problématiques stratégie environnementale, utilisation durable des ressources, changement climatique, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques, développement des compétences.

Nous avons vérifié la mise en place par la Société d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des

Informations. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatifs à l'élaboration des Informations. Nous avons identifié les personnes responsables du reporting social, sociétal et environnemental au sein de l'entité consolidante et les personnes impliquées dans la collecte au niveau des entités contributrices.

Nous avons procédé à la revue des procédures de reporting des données environnementales, sociétales et sociales. Cette revue vise à s'assurer de :

- la pertinence du référentiel,
- la description du périmètre,
- la fiabilité des outils et méthodes employés (revue des systèmes d'information),
- le caractère compréhensible des définitions et applications.

Concernant les informations quantitatives sélectionnées:

- Nous avons mis en œuvre des diligences limitées devant conduire à une assurance modérée sur le fait que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité. Une assurance de niveau plus élevé aurait nécessité des travaux plus étendus.
- Nous avons mis en œuvre des procédures analytiques et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces informations,
- Nous avons d'une part conduit des entretiens pour vérifier la correcte compréhension et application des procédures et obtenir les informations nous permettant de mener nos vérifications ; d'autre part mis en œuvre des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données,
- Nous avons retenu une marge d'erreur admissible de 5% à l'intérieur de laquelle les éventuelles irrégularités relevées ne sont pas considérées comme des anomalies.
- Les informations les plus significatives ont été vérifiées au sein de l'entité consolidante. L'échantillon

ainsi sélectionné couvre l'intégralité des données sociales ainsi que l'intégralité des données environnementales ayant pu être collectées sur le périmètre de référence.

Concernant les informations qualitatives sélectionnées :

Nous avons conduit des entretiens et vérifié, sur la base de sondages et d'analyse de documents, la sincérité des allégations émises par la Société.

Pour les autres informations RSE, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société et de son secteur d'activité.

Une personne a été mobilisée pour nos travaux, le signataire du présent rapport. Nous avons conduit six entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations et des procédures de contrôle interne et de gestion des risques. La mission d'une durée de trois jours a été effectuée en avril 2018.

Nous estimons que nos travaux fournissent une base suffisante à la conclusion exprimée ci-après.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies de manière sincère.

Paris, le 13 avril 2018

RSE France

Gérard SCHOUN

6

Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

6.1	GOUVERNANCE	101	6.2.1	Politique de rémunération applicable aux dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2018 soumise à l'approbation des actionnaires (article L. 225-37-2 du Code de commerce)	110
6.1.1	Organes d'administration et de Direction	101	6.2.2	Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2017	112
6.1.2	Modalités d'exercice de la Direction Générale	108	6.2.3	Tableaux récapitulatifs des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	113
6.1.3	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale	109	6.2.4	Rémunération des administrateurs	115
6.1.4	Déclarations concernant le Conseil d'Administration	109	6.2.5	Actions gratuites	116
6.1.5	Opérations réalisées par les dirigeants et/ou mandataires sociaux	109	6.2.6	Options de souscription ou d'achat d'actions	116
6.1.6	Conventions réglementées	110	6.2.7	Application du code Middlenext	117
6.1.7	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale	110	6.3	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE	117
6.1.8	Tableau récapitulatif des autorisations financières	110	6.4	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	118
6.2	RÉMUNÉRATION	110			

Le présent rapport, établi par le Conseil d'Administration en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, comprend les informations mentionnées aux articles L. 225-37-2 à L. 225-37-5 du Code de commerce, et notamment :

- des informations sur la gouvernance de la Société ;
- des informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux ; et
- des informations concernant des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Le présent rapport a été présenté au Comité de Nomination et de Rémunération, préalablement à son approbation par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 25 avril 2018.

PAREF a décidé d'appliquer depuis 2010 le Code de gouvernement d'entreprise Middlednext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009 (« Code Middlednext »). Le Code Middlednext a été révisé en septembre 2016 et peut être consulté sur le site internet de Middlednext (www.middlednext.com).

Lors de l'assemblée générale mixte du 17 mai 2017, les actionnaires de PAREF ont voté la transformation de PAREF de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration.

Cette transformation était l'une des conditions suspensives à l'acquisition par Fosun Property Europe Holdings (Lux) S.à r.l, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 6 rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B 215683, détenue à 100% par la société Fosun Property Holdings Limited, société soumise au droit de Hong-Kong, d'un bloc d'actions représentant 40,91 % du capital et des droits de vote de PAREF, faisant de Fosun Property Europe Holdings (Lux) S.à r.l l'actionnaire de référence de PAREF. Il est rappelé qu'à la suite de cette acquisition, Fosun Property Europe Holdings (Lux) S.à r.l a initié une offre publique d'achat simplifiée visant les actions de PAREF.

6.1 GOUVERNANCE

6.1.1 Organes d'administration et de Direction

Aux termes des statuts, 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.

La durée de leur fonction est de six (6) ans au plus. L'assemblée générale des actionnaires peut, 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 six (6) ans.

Dans le cadre de l'évolution de la structure de gouvernance de la Société, l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance a démissionné et les personnes suivantes ont été nommées par l'assemblée générale mixte du 17 mai 2017 en qualité d'administrateur :

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'Administration était composé de 7 membres, dont 43 % de femmes (soit 3 membres sur 7) et 29 % d'administrateurs indépendants (soit 2 membres sur 7).

Monsieur De Oliveira E Castro Antoine, administrateur, assume les fonctions de Directeur Général. Des informations relatives aux modalités d'exercice de la Direction Générale sont exposées au paragraphe 6.1.2.

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.

Nom	Fonction au sein du Conseil d'Administration	Nomination	Echéance du mandat	Comité d'Audit	Comité de Nomination et Rémunération
DE OLIVIERA E CASTRO ANTOINE	Administrateur	17 mai 2017	AG 2023		
FANG XU	Administratrice	17 mai 2017	AG 2023	Membre	Membre
HEIDTMANN DIETRICH(*)	Administrateur indépendant	Coopté le 20 juillet 2017	AG 2023	Président	

Nom	Fonction au sein du Conseil d'Administration	Nomination	Echéance du mandat	Comité d'Audit	Comité de Nomination et Rémunération
LEVY-LAMBERT HUBERT	Administrateur Président d'honneur du Conseil d'Administration	17 mai 2017	AG 2023		
PING GONG	Administrateur Président du Conseil d'Administration	17 mai 2017	AG 2023		
ROBERT MICHAELA	Administratrice indépendante	17 mai 2017	AG 2023		Présidente
WANG JIN	Administratrice	17 mai 2017	AG 2023	Membre	Membre

(*) La ratification de la cooptation de Dietrich Heidtmann est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 25 mai 2018, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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, les dates d'échéance de son mandat, le nombre d'actions PAREF qu'il détient, son taux de participation aux réunions du Conseil et des Comités, ainsi que la liste de ses mandats au 31 décembre 2017 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.

GONG PING, Président du Conseil d'Administration	Principaux mandats au 31 décembre 2017 :
	Directeur Exécutif et vice-président senior de Fosun International ^(*) Président Directeur Général de Fosun Property Président de Stater Capital, Sunvision Capital, Sungin Capital, Forte Co-Président de Star Capital Vice-Président de Yuyuan Tourist Mart Directeur du Cirque du Soleil Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus
	Néant
	Biographie résumée :
Âge : 43 ans Nationalité : chinoise Première nomination : assemblée générale du 17 mai 2017 Échéance du mandat : assemblée générale 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Nombre d'action détenue : 0 Taux de participation au Conseil d'Administration : 75% Domicilié : BFC, 600 Zhongshan No.2 Road(E), Shanghai, Chine	Ping Gong, a rejoint Fosun en 2011. Il a servi comme adjoint senior au président de Fosun International et directeur général du département du développement corporatif. Avant de rejoindre Fosun, Gong Ping a travaillé à la succursale de Pudong et au siège de la Banque de Shanghai ainsi qu'au siège de Standard Chartered Bank en Chine. M. Gong a également travaillé à la stratégie au siège de Samsung Group en Corée, en effectuant des missions spécifiques dans différents secteurs, y compris les services financiers, la technologie et l'immobilier dans le monde entier. M. Gong est diplômé de l'Université Fudan en 1998 avec un bachelors en finance internationale, puis a obtenu sa maîtrise en finance à l'Institut de recherche économique mondiale de l'Université Fudan en 2005. M. Gong a également obtenu son diplôme de MBA à l'Institut international pour le développement de la gestion (IMD) à Lausanne, en Suisse, en 2008.
DE OLIVIERA E CASTRO ANTOINE, Administrateur	Principaux mandats au 31 décembre 2017 :

DE OLIVIERA E CASTRO ANTOINE, Administrateur	Principaux mandats au 31 décembre 2017 :
	Directeur Général de PAREF
	Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus
	Néant
	Biographie résumée :
Age: 44 ans Nationalité : française et portugaise Première nomination : assemblée générale du 17 mai 2017 Échéance du mandat: assemblée générale 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Nombre d'action détenue : 0 Taux de participatin au Conseil d'Administration : 100% Domicilié : 8, rue Auber 75009 PARIS	Antoine Castro a rejoint Fosun Property Holdings en tant que Directeur et Responsable des Investissements Européens et du Private Equity en décembre 2014, responsable des investissements et de la gestion immobilière au niveau européen. Il était précédemment responsable de la division Immobilière de Quantum Global Real Estate de 2012 à 2014, où il a lancé les activités immobilières pour développer globalement les investissements du fond souverain angolais. En qualité de managing director de Morgan Stanley Real Estate de 2004 à 2011, il a piloté d'importantes et de nombreuses transactions relatives à des opérations de financement en faveur de l'acquisition de grands portefeuilles d'actifs, des sociétés cotées, de fonds immobilier, d'immeuble et d'entreprise 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'EvryVald'Essonne en 1998.
LEVY-LAMBERT HUBERT, Administrateur	Principaux mandats au 31 décembre 2017 :
	Membre du conseil d'administration de la SPPICAV Vivapierre (OPPCI) depuis le 26 avril 2011
	Gérant des SCI familiales Anjou Saint Honoré et Trielle
	Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus
	Président du Conseil de Surveillance de PAREF
	Biographie résumée :
Age: 83 ans Nationalité : française Première nomination : assemblée générale du 17 mai 2017 Échéance du mandat: assemblée générale 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Nombre d'action détenue : 216 351 (indirectement par l'intermédiaire de la société Anjou Saint Honoré) Taux de participation au Conseil d'Administration : 100%	Hubert Levy-Lambert a créé PAREF Gestion (ancien Sopargem) en 1991 et puis réalisé l'introduction de PAREF en bourse avec la régime SIIC en 2005. Il a exercé en tant que directeur général, président du directoire, et ensuite président du Conseil de surveillance. Avant de mettre en place le groupe PAREF, il a été président du conseil d'administration de Caisse Centrale de Crédit Immobilier, directeur de mission au sein de la Banque Indosuez puis à la Société Générale, directeur général de FicoFrance, directeur adjoint de Société Générale, assistant-directeur du Département De Forecasting, rapporteur au sein du Commissariat au Plan et responsable de mission à la Commune des Régions Sahariennes. Hubert Levy-Lambert est diplômé de HEC (1962 E), ingénieur en chef de l'Ecole des Mines, ancien étudiant de l'Ecole Polytechnique (1953).
XU FANG, Administratrice	Principaux mandats au 31 décembre 2017 :
	Directrice financière de Fosun Property Holding
	Membre de Conseil de Surveillance de Shanghai Resource Property
	Membre du Comité d'Audit et du Comité de Nomination et Rémunération de PAREF

XU FANG, Administratrice	Principaux mandats au 31 décembre 2017 :
	Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus
	Néant
	Biographie résumée :
Age: 44 ans Nationalité : chinoise Première nomination : assemblée générale du 17 mai 2017 Échéance du mandat: assemblée générale 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Nombre d'action détenue : 0 Taux de participation au Conseil d'Administration : 100%	Fang Xu a rejoint Fosun Property Holdings en 2014 en tant que directrice financière. Avant de rejoindre le groupe, elle a travaillé pour Shimao Groupe, une société cotée à Hong Kong, où elle a servi en tant que directrice de l'audit interne, directrice de fiscalité et directrice financière régionale de 2008 à 2014. Auparavant, Fang Xu était directrice financière pour Hutchison Whampoa Shanghai.
WANG JIN, Administratrice	Principaux mandats au 31 décembre 2017 :
	Directrice juridique de Fosun Property Membre du Comité d'Audit et du Comité de Nomination et Rémunération de PAREF
	Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus
	Néant
	Biographie résumée :
Age: 41 ans Nationalité : chinoise Première nomination : assemblée générale du 17 mai 2017 Échéance du mandat: assemblée générale 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Nombre d'action détenue : 0 Taux de participation au Conseil d'Administration : 100%	Jin Wang a rejoint Fosun Property Holdings en 2012, en tant que directrice générale du département juridique depuis 2014 et Directrice générale adjoint juridique du Groupe Fosun depuis 2017. Elle était précédemment responsable juridique du Tesco Property où elle a travaillé sur des acquisitions en Chine entre 2010 et 2012. Jin Wang a également travaillé en qualité de responsable juridique et avocat général de 2002 à 2009 chez Shimao Groupe, une société cotée à Hong Kong. Auparavant, elle a travaillé en tant qu'avocat pour Jin Rui Cabinet d'Avocat et puis en tant que avocat interne pour Shanghai Tomato Import & Export Company. Jin Wang est diplômée de l'Université Fudan en 1999. Elle est aussi une avocate membre du barreau de Shanghai.
ROBERT MICHAELA, Administratrice indépendante	Principaux mandats au 31 décembre 2017 :
	Directrice générale de la société Finae Advisors Membre indépendant du Conseil de Surveillance 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
	Néant
	Biographie résumée :

ROBERT MICHAELA, Administratrice indépendante

Age: 48 ans

Nationalité : française

Première nomination : assemblée générale du 17 mai 2017

Échéance du mandat: assemblée générale 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Nombre d'action détenue : 0

Taux de participation au Conseil d'Administration : 100%

Principaux mandats au 31 décembre 2017 :

Michaela Robert est associée fondatrice 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'Ecole de Formation du Barreau des Hauts-de-Seine.

HEIDTMANN DIETRICH, Administrateur indépendant**Principaux mandats au 31 décembre 2017 :**

Président du Comité d'Audit de PAREF

Mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années et échus

Membre du comité exécutif d'AXA Real Estate

Biographie résumée :

Age: 55

Nationalité : allemande

Première nomination : assemblée générale du 17 mai 2017

Échéance du mandat: assemblée générale 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Nombre d'action détenue : 0

Taux de participation au Conseil d'Administration : 100%

Dietrich Heidtmann a rejoint GTIS Partners en 2014 en tant que directeur et a ouvert le bureau de GTIS à Paris. Il est responsable des activités liées aux capitaux internationaux. Il a 26 ans d'expérience dans les marchés de capitaux, dont 12 années dans les marchés privés spécialisés dans l'immobilier. Avant de rejoindre GTIS, il a travaillé en tant que responsable des relations investisseurs & marché de capital pour AXA Real Estate, où il était aussi membre de comité exécutif. Auparavant, Dietrich Heidtmann a travaillé pendant 20 ans pour Morgan Stanley en qualité de directeur, responsable de marchés privés de capitaux en immobilier pour la région Eueopre, Moyen Orient & Afrique et la région Asie Pacifique.

Dietrich Heidtmann est diplômé de l'Université Mannheim en 1988 et d'un MBA (*Diplomkaufmann*).

(*) Sociétés cotées

Diversité de la composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration intègre un objectif de diversification 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 à ce que chaque mouvement dans sa composition soit conforme à cet objectif afin de pouvoir accomplir ses missions dans les meilleures conditions. Ainsi, à ce jour, les membres du Conseil d'Administration représentent :

- quatre nationalités (allemande, chinoise, française et portugaise) ;
- 43% de femmes ;
- sont pour 29% des administrateurs indépendants ; et
- possèdent des compétences diverses et complémentaires, notamment dans les domaines de l'immobilier, de la finance, de la comptabilité, du management, du droit et de la gestion des risques.

Dans le cadre de l'accueil de nouveaux administrateurs, une documentation sur les sujets clés de la Société a été

mise à la disposition de ces derniers. Des rencontres avec les principaux cadres dirigeants de la Société ainsi qu'avec les auditeurs ont également été organisées en 2017 pour les administrateurs.

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 Middlednext, 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 droit 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 de son examen qu'au 31 décembre 2017, deux membres sur sept étaient qualifiés d'administrateurs indépendants, à savoir : Dietrich Heidtmann et Michaela Robert.

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 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 règle les affaires dans ses délibérations.

Le Conseil d'Administration procède à tous contrôles et vérifications jugés 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 et du règlement intérieur du Conseil d'Administration, 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, des fonds dans lesquels PAREF a une participation ;
- 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 ;

Représentation équilibrée des femmes et des hommes

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'Administration comptait 3 membres de sexe féminin sur un total de 7 membres, soit 43 %, et était ainsi en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-18-1 du Code de commerce.

De plus, le Comité de Nomination et Rémunération est présidée par une femme.

- 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 ;
- 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 ;
- l'approbation du planning d'organisation annuel ;
- toute décision relative au recrutement, à la modification du contrat, au renouvellement ou à la résiliation du contrat ou du mandat du Directeur Général, du Directeur Général Délégué, du Président du Conseil, 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 publié par la Société ;

- toute modification relative aux principes comptables ;
- toute décision relative à l'approbation des comptes annuels et semestriels ; et
- toute décision d'administration relative au bail du siège social ou relative à l'utilisation de l'image de marque de Fosun.

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, en indiquant l'ordre du jour de la séance, 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.

Nombre de réunions et taux de participation moyens au cours de l'exercice 2017

Depuis leur mise en place en juillet 2017, le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois en 2017 avec un taux de participation moyen de 93%, le Comité d'Audit s'est réuni 1 fois (100% de taux de participation) et le Comité de Nomination et Rémunération s'est réuni 1 fois (100% de taux de participation).

Activités du Conseil d'Administration

En dehors des Conseils de Surveillance qui se sont tenus en amont de la mise en place d'un Conseil d'Administration et de l'exercice par le Conseil d'Administration de ses missions conformément aux dispositions de la loi et des recommandations de place, l'année 2017 a notamment été marquée par un changement de la Direction Générale et par l'offre publique d'achat simplifiée réalisée par le groupe Fosun.

Les travaux du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2017

Le Conseil d'Administration est régulièrement tenu informé de l'évolution de l'activité du Groupe, de son patrimoine 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.) est présenté par la Direction Générale lors de chaque réunion du Conseil d'Administration. Au cours de l'exercice 2017, le

Conseil d'Administration (ou Conseil de Surveillance avant le 20 juillet 2017) s'est notamment prononcé sur :

- l'examen des comptes annuels et les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice 2016, les comptes consolidés aux 31 mars, 30 juin et 30 septembre 2017 ;
- l'examen des documents de gestion prévisionnelle ;
- l'approbation de la communication ;
- l'examen des rapports financiers annuels et semestriels ;
- l'examen du document de référence ;
- la rémunération des dirigeants ;
- la modification du règlement intérieur du Conseil d'Administration.

Il a suivi la réalisation du budget de l'exercice 2017 et approuvé le budget pour l'exercice 2018.

Le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 20 juillet 2017 a en outre constaté la modification de la structure actionnariale et le changement de la Direction Générale.

Les comités spécialisés

Afin d'assurer la qualité des travaux du Conseil d'Administration et de l'aider dans l'exercice de ses responsabilités, deux Comités spécialisés, regroupant des représentants des principaux actionnaires et des administrateurs indépendants, ont été mis en place par le Conseil d'Administration :

- le Comité d'Audit ; et
- le Comité de Nomination et Rémunération.

Le règlement intérieur précise leur mode de fonctionnement et leurs missions. Les Comités procèdent systématiquement 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. Les Comités veillent, le cas échéant, à l'objectivité, à la compétence et à l'indépendance dudit expert.

Comité d'Audit

Le Comité d'Audit est composé de 3 membres dont 1 membre indépendant et aucun mandataire social exécutif :

- Dietrich Heidtmann, en tant que Président (administrateur indépendant) ;
- Jin Wang ; et
- Fang Xu.

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), et

l'exécution de leur mission de contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés ;

- 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 leurs efficacités ;
- le fonctionnement et les missions de l'Audit interne ;
- les principaux risques liés aux dossiers/procédures judiciaires sensibles.

Plus généralement, il donne un avis sur tout sujet entrant dans le cadre de son objet dont il sera 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.

Comité de Nomination et Rémunération

Le Comité de Nomination et Rémunération est composé de 3 membres dont 1 membre indépendant et aucun mandataire social exécutif :

- Michaela Robert, en tant que Président (administratrice indépendante) ;
- Jin Wang ; et
- Fang Xu.

Le Comité de Nomination et Rémunération :

- réfléchit à la composition des instances dirigeantes de la Société ;

- fait des propositions au Conseil sur tous les aspects de la rémunération des dirigeants.

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 à réaliser son objet.

Evaluation des travaux du Conseil d'Administration et de la performance de la Direction Générale

Les règles d'évaluation du Conseil sont définies dans son règlement intérieur, à l'article 7.

Le Conseil d'Administration débat une fois par an sur son mode de fonctionnement et celui de ses Comités, sur la base du rapport du Comité de Nomination et Rémunération.

Le Conseil d'Administration met à l'ordre du jour de sa réunion son auto-évaluation et l'évaluation de chaque administrateur et le Président du Conseil d'Administration invite ses membres à s'exprimer sur le fonctionnement du Conseil, des Comités, ainsi que sur la préparation de ses travaux. Cette discussion est inscrite au procès-verbal de séance.

La Société s'étant transformée en société anonyme à conseil d'administration en juillet 2017, le Conseil d'Administration n'a pas procédé à son auto-évaluation au cours de l'exercice 2017.

Le Conseil d'Administration procédera à son auto-évaluation dans le courant de l'exercice 2018.

6.1.2 Modalités d'exercice de la Direction Générale

Dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général

Le Conseil d'Administration a souhaité dissocier les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général afin de renforcer la gouvernance et permettre un meilleur équilibre des pouvoirs entre d'une part, le Conseil d'Administration et d'autre part, le Directeur Général.

Le Conseil d'Administration a confié à Antoine Castro les fonctions de Directeur Général à compter du 20 juillet 2017.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration, lors de sa réunion du 9 novembre 2017, a nommé Adrien Blanc en qualité de Directeur Général Délégué.

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. Ainsi, le Conseil d'Administration et conformément à la loi, le Directeur Général ne peut consentir aucun aval, caution ou garantie en faveur de tiers sans l'autorisation préalable expresse du Conseil d'Administration. Le Directeur Général doit, notamment, obtenir l'autorisation du Conseil d'Administration pour toute décision au-delà de certains seuils sortant du cadre du budget annuel et du business plan stratégique

approuvés 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 de référence.

Directeur Général Délégué

Lors de sa réunion du 9 novembre 2017, le Conseil d'Administration a décidé de nommer Adrien Blanc en qualité de Directeur Général Délégué.

Avant de rejoindre PAREF, Adrien Blanc a occupé le poste de Directeur des investissements chez Eurosic. A ce titre, Adrien Blanc a dirigé l'expansion internationale d'Eurosic en Allemagne, en Italie et en Espagne. Il était également Directeur France d'UBS Global Real Estate entre 2010 et 2011, gérant un portefeuille de bureaux de 2 milliards d'euros situé dans la région parisienne.

Auparavant, Adrien Blanc était Directeur de l'Asset Management France et Co-Directeur de Real Estate France chez Morgan Stanley depuis 2000, où il était en charge de la gestion d'actifs pour un portefeuille paneuropéen diversifié comprenant des bureaux, résidentiel, logistique, commerce de détail, maisons de soins infirmiers et hôtels.

Il est diplômé de l'Université Paris Sorbonne et titulaire d'un master en urbanisme.

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 Middledenext, prévoient 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'intérêt ». En cas de conflit d'intérêts, l'administrateur doit en principe s'abstenir de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés, et peut donc être amené à quitter, le temps des débats, et le cas échéant du vote, la réunion du Conseil d'Administration. Il sera dérogé à cette règle si l'ensemble des administrateurs devait s'abstenir de

participer au vote en application de celle-ci. Conformément à la loi, chaque administrateur devra communiquer au Président du Conseil toute convention devant être conclue directement 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. 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.

6.1.4 Déclarations concernant le Conseil d'Administration

À la connaissance de PAREF :

- aucun des membres du Conseil d'Administration n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun de ces membres n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation 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 de ces membres 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 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).

6.1.5 Opérations réalisées par les dirigeants et/ou mandataires sociaux

Dirigeant ou mandataire social	Date de l'opération	Nature de l'opération	Nombre d'actions	Prix unitaire	Montant global
Hubert Levy-Lambert	3 juin 2017	Cession	87 506	60,50 €	5 294 113 €
Alain Perrollaz	11 avril 2017	Exercice d'option d'achat	620	42,09 €	26 095,80 €
Hubert Levy-Lambert	23 février 2017	Distribution de plus-value en nature	43 427	60,50 €	2 627 333,50 €
Hubert Levy-Lambert	22 février 2017	Cession	22 767	60,50 €	1 377 403,50 €

6.1.6 Conventions réglementées

Il n'existe pas de convention de service conclue entre les administrateurs ou la Direction Générale de la Société et la Société ou l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages.

Toutefois, Adrien Blanc a conclu, le 9 novembre 2017 un contrat de travail avec la Société. Il est rémunéré au titre de ce contrat de travail par PAREF et bénéficie d'un régime de retraite supplémentaire.

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 7.3.2 du présent document de référence.

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 de Référence.

6.2 RÉMUNÉRATION

Le Conseil d'Administration se réfère aux recommandations du Code Middledent 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 dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2018 soumise à l'approbation des actionnaires (article L. 225-37-2 du Code de commerce)

En application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, 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 dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2018. Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 25 mai 2018, sur la base de ces éléments, de voter la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre de 2018. À cette fin, trois résolutions, telles que reproduites ci-dessous, sont présentées respectivement pour le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général et le Directeur Général Délégué. 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. Si l'Assemblée Générale du 25 mai 2018 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. Il est précisé qu'à compter de l'exercice 2017, le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels est conditionné à l'approbation par une assemblée générale ordinaire des éléments de rémunération du dirigeant concerné au titre de l'exercice écoulé.

Principes généraux

Le Conseil d'Administration et le Comité de Nomination et Rémunération prennent en compte et appliquent avec rigueur les principes recommandés par le Code Middledenext [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.

La détermination de la rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué relève de la responsabilité du Conseil d'Administration et se fonde sur les propositions du Comité de Nomination et Rémunération.

Dans ce cadre, le Conseil d'Administration et le Comité de Nomination et Rémunération peuvent prendre en compte notamment les études de benchmark ainsi que, le cas échéant, les missions confiées au Président du Conseil d'Administration en dehors des attributions générales prévues par la loi.

Le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général sont rémunérés au titre de leurs fonctions qu'ils exercent au sein du groupe Fosun, actionnaire de référence de la Société

Politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration, dirigeant mandataire social non exécutif

Le Président du Conseil d'Administration ne perçoit pas de rémunération au titre de sa fonction ni de jeton de présence.

Projet de résolution soumis à l'Assemblée Générale du 25 mai 2018 relative à l'approbation des éléments de la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration :

Cinquième résolution

[Approbation des principes et 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 au Président du Conseil d'administration pour l'exercice 2018]

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du chapitre 6 du document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, qui constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise, conformément aux articles L.225-37 et L.225-37-2 du Code de commerce, Approuve les principes et 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 au Président du Conseil d'administration à raison de son mandat pour l'exercice 2018, tels que détaillés dans ledit document.

Politique de rémunération du Directeur Général, dirigeant mandataire social exécutif

Le Directeur Général ne perçoit pas de rémunération au titre de sa fonction, ni de jeton de présence.

Projet de résolution soumis à l'Assemblée Générale du 25 mai 2018 relative à l'approbation des éléments de la politique de rémunération du Directeur Général :

Sixième résolution

[Approbation des principes et 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 au Directeur Général pour l'exercice 2018]

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du chapitre 6 du document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, qui constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise, conformément aux articles L.225-37 et L.225-37-2 du Code de commerce,

Approuve les principes et 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 au Directeur Général à raison de son mandat pour l'exercice 2018, tels que détaillés dans ledit document.

Politique de rémunération du Directeur Général Délégué, dirigeant mandataire social exécutif

Le Directeur Général Délégué perçoit une rémunération fixe et variable.

Rémunération fixe

La rémunération fixe est fixée par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité de Nomination et Rémunération en fonction des principes du Code Middledenext. Ce montant ne doit en principe être revu qu'à intervalle de temps relativement long. Cependant, des circonstances exceptionnelles peuvent donner lieu à sa revue au cours de l'exercice par le Conseil d'Administration à la suite de l'évolution du périmètre de responsabilité ou de changements significatifs survenus au sein de la Société ou du marché. Dans ces situations particulières, l'ajustement de la rémunération fixe ainsi que ses motifs seront rendus publics. En application de ces principes, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Annuelle 2018 de la politique de rémunération du Directeur Général Délégué, le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité de Nomination et Rémunération, a fixé la rémunération fixe annuelle d'Adrien Blanc à 300 000 euros.

Rémunération variable annuelle

Les règles de fixation de cette rémunération doivent être cohérentes avec l'évaluation faite annuellement des performances du Directeur Général Délégué et avec la stratégie de la Société. Elles dépendent de la performance du Directeur Général Délégué et du progrès réalisé par la Société. Le Conseil définit de manière précise les critères quantifiables et les critères qualitatifs permettant de déterminer la rémunération variable annuelle.

Autres éléments de rémunération

Régime de retraite supplémentaire.

Projet de résolution soumis à l'Assemblée Générale du 25 mai 2018 relative à l'approbation des éléments de la politique de rémunération du Directeur Général :

Septième résolution

[Approbation des principes et 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 au Directeur Général Délégué pour l'exercice 2018)

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du chapitre 6 du document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, qui constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise,

conformément aux articles L.225-37 et L.225-37-2 du Code de commerce,

Approuve les principes et 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 au Directeur Général Délégué à raison de son mandat pour l'exercice 2018, tels que détaillés dans ledit document.

6.2.2 Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2017

Conformément à l'article L. 225-100 du Code de commerce, l'Assemblée Générale statue sur les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur par des résolutions distinctes pour chaque dirigeant mandataire social. L'Assemblée Générale doit approuver explicitement le versement des éléments de rémunérations variables ou exceptionnels.

Il sera ainsi proposé à l'Assemblée Générale du 25 mai 2018 de statuer sur les éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 (i) du 1er janvier 2017 au 20 juillet 2017, au Président du Conseil de Surveillance, au Président du Directoire et au membre du Directoire et (ii) à compter du 20 juillet 2017, au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général et Directeur Général Délégué tels qu'exposés ci-après.

Éléments de rémunération versés ou attribués à M. Hubert Levy-Lambert, Président du Conseil de Surveillance

La rémunération de M. Hubert Levy-Lambert au titre de 2017 (au prorata de son mandat) est composée des éléments suivants :

- 9 666 euros en jetons de présence ;
- 24 000 euros en rémunération de son mandat de Président du Conseil de Surveillance.

Éléments de rémunération versés ou attribués à M. Alain Perrollaz, Président du Directoire

La rémunération de M. Alain Perrollaz au titre de 2017 est composé des éléments suivants :

- 113 708 euros en rémunération salariale au titre de son contrat de travail ;
- 21 245 euros en rémunération de son mandat de Président du Directoire ;
- 95 402 euros en rémunération variable ;
- 60 185 euros au titre du régime de retraite supplémentaire et complémentaire.

Par ailleurs M. Alain Perrollaz, en tant que salarié de la Société, a droit à l'accord de l'intéressement de la Société. M. Alain Perrollaz a démissionné à effet au 20 juillet 2017 de son mandat de Président du Directoire. Le Conseil d'Administration a décidé que M. Alain Perrollaz, nonobstant son départ, avait le droit de conserver les actions attribuées gratuitement non encore acquises.

Éléments de rémunération versés ou attribués à M. Roland Fiszal, membre du Directoire

La rémunération de M. Roland Fiszal au titre de 2017 (au prorata de son mandat) est composée des éléments suivants :

- 15 773 euros en rémunération de son mandat de membre du Directoire ; et
- 26 209 euros en rémunération variable.

Éléments de rémunération versés ou attribués à M. Ping Gong, Président du Conseil d'Administration

Aucun élément de rémunération versé ou attribué.

M. Ping Gong est rémunéré au titre de ses fonctions au sein du groupe Fosun dont les éléments sont détaillés dans les communications financières du groupe Fosun.

Éléments de rémunération versés ou attribués à M. Antoine Castro, Directeur Général

Aucun élément de rémunération versé ou attribué.

M. Antoine Castro est rémunéré au titre de ses fonctions au sein du groupe Fosun.

Éléments de rémunération versés ou attribués à M. Adrien Blanc, Directeur Général Délégué

Adrien Blanc a été nommé Directeur Général Délégué le 9 novembre 2017.

Rémunération fixe

Le Conseil d'Administration du 9 novembre 2017, sur avis du Comité de Nomination et de Rémunération, a décidé de fixer la rémunération fixe du Directeur Général Délégué à 300 000 euros, soit une rémunération prorata temporis du 20 novembre 2017 au 31 décembre 2017 s'élevant à 42.045 euros bruts.

Rémunération variable

La rémunération variable d'Adrien Blanc a été fixée par le Conseil d'Administration à 200.000 euros, soit une rémunération prorata temporis du 20 novembre 2017 au 31 décembre 2017 s'élevant à 28 571 euros bruts.

Régime de retraite supplémentaire et complémentaire de 10 541 k€

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, notamment sous forme de tableaux tels que recommandés par le Code Middlednext.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS DE CHACUN DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

(TABLEAU N° 1)

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2017
Ping Gong - Président du Conseil d'Administration		
Rémunération fixe	N/A	-
Rémunération variable annuelle	N/A	-
Jetons de présence	N/A	-
Avantages en nature	N/A	-
TOTAL	N/A	-
Antoine Castro - Directeur Général		
Rémunération fixe	N/A	-
Rémunération variable annuelle	N/A	-
Jetons de présence	N/A	-
Avantages en nature	N/A	-
TOTAL	N/A	-
Adrien Blanc - Directeur Général Délégué		
Rémunération fixe	N/A	42
Rémunération variable annuelle	N/A	29
Jetons de présence	N/A	N/A
Avantages en nature	N/A	-
Régime de retraite supplémentaire		10,5
TOTAL	N/A	81,5
Hubert Levy-Lambert - Président du Conseil de Surveillance		
Rémunération fixe	48	24
Rémunération variable annuelle		
Jetons de présence	14	10
Avantages en nature		
TOTAL	62	34
Alain Perrollaz - Président du Directoire		

Rémunération

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2017
Rémunération fixe	147	135
Rémunération variable annuelle	110	95
Jetons de présence		
Avantages en nature		
TOTAL	257	230
Roland Fizzel – Membre du Directoire		
Rémunération fixe	65	16
Rémunération variable annuelle		26
Jetons de présence		
Avantages en nature		
TOTAL	65	42

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Au cours de l'exercice 2017, 2 899 options de souscription ou d'achat d'actions ont été attribuées aux dirigeants mandataires sociaux (dont 2 549 à Alain Perrollaz et 350 à Roland Fizzel).

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Alain Perrollaz, ancien mandataire social, a effectué 620 levées d'option de souscription d'actions ou d'achat au cours de l'exercice 2017.

ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL

Alain Perrollaz a bénéficié de l'attribution de 317 actions de performance au cours de l'exercice 2017. Roland Fizzel a bénéficié de l'attribution de 154 actions de performance au cours de l'exercice 2017.

ACTIONS DE PERFORMANCE DEVENUES DISPONIBLES POUR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL

Aucune action de performance n'est devenue disponible pour les mandataires sociaux en 2017.

TABLEAU RECAPITULATIF DES INDEMNITES OU DES AVANTAGES AU PROFIT DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

[TABLEAU N° 3]

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								
PING GONG – Président du Conseil d'administration depuis le 20 juillet 2017		X		X		X		X
Echéance du mandat : AG 2023								

DE OLIVIERA E CASTRO ANTOINE Directeur Général et membre du Conseil d'Administration depuis le 20 juillet 2017 Echéance du mandat : AG 2023	X	X	X	X
BLANC ADRIEN Directeur Général Délégué depuis le 9 novembre 2017	X	X	X	X

6.2.4 Rémunération des administrateurs

L'assemblée générale des actionnaires de la Société peut allouer aux administrateurs des jetons de présence.

L'assemblée générale mixte des actionnaires de PAREF a, le 17 mai 2017, alloué au titre des jetons de présence, 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 jetons de présence au titre de l'exercice 2017 comme suit :

- 1 500 euros par réunion du Conseil d'Administration ;
- 1 000 euros par réunion du Comité d'Audit ;
- 1 000 euros par réunion du Comité de Nomination et Rémunération.

Sur recommandation du Comité de Nomination et Rémunération, les jetons de présence ne sont versés qu'aux membres indépendants du Conseil d'Administration.

TABEAU RÉCAPITULATIF DES JETONS DE PRÉSENCE (ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS) PERCUS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Jetons de présence versés	Autres rémunérations versées	Jetons de présence versés	Autres rémunérations versées
(en euros)	(en euros)	(en euros)	(en euros)	
Administrateurs				
DE OLIVIERA E CASTRO ANTOINE	-	-	-	-
FANG XU	-	-	-	-
HEIDTMANN DIETRICH	6 000	-	-	-
LEVY-LAMBERT HUBERT	9 666	24 000	13 535	48 000
PING GONG	-	-	-	-
ROBERT MICHAELA	6 000	-	-	-
WANG JIN	-	-	-	-
Membres du Conseil de surveillance				
Stéphane Lipski	13 666	12 000	17 535	24 000
Cécile de Guillebon	13 666	-	17 535	-

	Exercice 2017		Exercice 2016	
Jean-Jacques Picard	6 703	-	10 279	-
Anjou Saint Honoré	3 740	-	9 535	-
Trielle	8 777	-	14 279	-
M.O.1	4 222	-	7 024	-
APICIL Assurances	6 222	-	10 279	-

6.2.5 Actions gratuites

Le tableau ci-après présente le nombre et les caractéristiques des actions attribuées gratuitement aux dirigeants mandataires sociaux par le Directoire lors de sa réunion en date du 4 juillet 2017 (Plan 1).

Alain Perrollaz et Roland Fizsel sont les seuls mandataires sociaux attributaires d'actions gratuites de la Société.

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social ou dirigeant

Nom des mandataires sociaux ou dirigeants	Numéro de Plan et date d'attribution	Nombre d'actions attribuées	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Alain Perrollaz	Plan 1 – 04/07/2017	317	22 745	04/07/2019	04/07/2019	Néant
Roland Fizsel	Plan 1 – 04/07/2017	154	11 050	04/07/2019	04/07/2019	Néant

6.2.6 Options de souscription ou d'achat d'actions

HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

Plan	28/06/2013	09/04/2014	29/06/2015	25/07/2016	04/07/2017
Nombre total d'actions pouvant être achetées ou souscrites	8 000	8 000	9 639	11 956	4 799
Dont nombre pouvant être acheté ou souscrit par :					
Alain Perrollaz	1 084	1 075	1 774	3 570	2 549
Roland Fizsel	0	0	0	0	350
Point de départ d'exercice des options	28/06/2017	07/04/2018	28/06/2019	25/07/2020	04/07/2021
Date d'expiration	27/06/2018	06/04/2019	27/06/2020	24/07/2021	03/07/2022
Prix d'achat	41,90	46,00	49,60	54,40	68,70
Nombre d'actions achetées ou souscrites au 31 décembre 2017	1 493	0	0	0	0
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	1 887	3 304	5 068	10 340	4 799

6.2.7 Application du code Middlednext

L'application par la Société des recommandations du Code Middlednext 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 : Organisation des réunions du Conseil et des Comités	OUI
R6 : Mise en place des Comités	OUI
R7 : Mise en place du règlement intérieur du Conseil	OUI
R8 : Choix de chaque administrateur	OUI
R9 : Durée des mandats des membres du Conseil	OUI
R10 : Rémunération des administrateurs	OUI
R11 : Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	OUI
R12 : Relation avec les actionnaires	OUI
R 13 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	OUI
R 14 : Préparation de la succession des dirigeants	OUI ⁽¹⁾
R 15 : Cumul contrat de travail et mandat social	OUI ⁽²⁾
R 16 : Indemnités de départ	OUI
R 17 : Régimes de retraites supplémentaires	OUI ⁽²⁾
R18 : Stock-options et attributions d'actions gratuites	OUI
R 19 : Revue des points de vigilance	OUI

(1) Le préparation d'un plan de succession des dirigeants sera étudié par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2018.

(2) Le recrutement du Directeur Général Délégué était condition de la mise en place d'un contrat de travail avec un régime de retraite supplémentaire.

6.3 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

En vertu de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, la Société doit identifier les éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique. Parmi ces éléments, figurent les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société. À cet effet, la Société n'a pas à sa connaissance d'éléments y afférents.

La Société n'a pas connaissance de l'existence d'un pacte d'actionnaires.

6.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

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 et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts 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 et engagements. Il vous appartient, selon les termes des articles R. 225-31 et du R. 225-58 du code de commerce ; la société ayant été transformée sur la période de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration ; d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements 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 et R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés 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 et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés de la convention et engagements suivants conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- Lors de sa réunion du 9 novembre 2017, le conseil d'administration a nommé Monsieur Adrien Blanc en qualité de Directeur Général délégué. Il est rémunéré

pour ses fonctions par un contrat de travail conclu le 9 novembre 2017 et bénéficie d'un régime de retraite complémentaire.

Par ailleurs, nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés ou conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale lorsque la société était sous la forme d'une société anonyme à Conseil de Surveillance.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs lorsque la société était sous la forme d'une société anonyme à Conseil de Surveillance, n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

- Convention cadre entre Pierre 48 et PAREF ou ses filiales visant les acquisitions en démembrement de propriété a été signée le 8 novembre 2007.

Modalités : Selon cette convention, PAREF s'engage à acquérir l'usufruit temporaire sur 10 ans de tout immeuble qui lui sera transmis par PAREF Gestion, agissant pour le compte de la SCPI Pierre 48 en qualité de gérant statutaire. PAREF Gestion s'engageant à transmettre à PAREF tout projet d'acquisition de la SCPI Pierre 48 susceptible d'être démembré.

Le prix d'acquisition de l'usufruit sera fixé à sa valeur d'expertise, éventuellement diminuée en fonction du ratio : prix d'acquisition / valeur de l'expertise de la pleine propriété, s'il est inférieur à 1. Au titre de cette convention, l'usufruitier délègue l'ensemble de ses prérogatives en matière de gestion au nu-propiétaire, qui s'oblige à assurer cette gestion par l'intermédiaire de PAREF Gestion (société de gestion).

Le nu-propiétaire (Pierre 48) s'oblige à supporter les dépenses autres que les charges de copropriété ainsi que tous les travaux, les réparations d'entretien et les grosses réparations visées par l'article 605 et définies à l'article 606 du code civil, dès qu'elles deviendront nécessaires.

En application de la loi, nous vous signalons que le conseil d'administration n'a pas procédé à l'examen annuel des conventions et engagements conclus et

autorisés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, prévu par l'article L.225-40-du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur Seine, le 27 avril 2018

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Philippe Guéguen
Associé

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International
Laurent Bouby
Associé

7

Informations sur la Société, l'actionnariat et le capital

7.1	CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT	121	7.2.4	Précisions sur le contrôle interne	129
7.1.1	Information sur le capital	121	7.3	INFORMATIONS JURIDIQUES	131
7.1.2	Opérations sur le capital	123	7.3.1	Renseignements de caractère général	131
7.1.3	Evolution de l'action PAREF	125	7.3.2	Actes constitutifs et statuts	131
7.2	CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	125	7.3.3	Dépendance – Le régime d'exonération d'IS des SIIC (régime SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts)	134
7.2.1	Principaux facteurs de risque et incertitudes auxquels est exposé le Groupe	125	7.3.4	Recherche et développement	136
7.2.2	Assurances	128	7.3.5	Charges somptuaires	136
7.2.3	Procédures et arbitrages	129	7.3.6	Organigramme du Groupe au 31 décembre 2017	137

7.1 CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT

7.1.1 Information sur le capital

RÉPARTITION ET EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2017, le capital social de la Société s'élève à 30 217 575 € divisé en 1 208 703 actions d'une valeur unitaire de 25 €. À la connaissance de la Société, le capital social est, au 31 décembre 2017, réparti comme suit :

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	862 699	71,37%	862 699	71,37%	862 699	72,00%
Anjou Saint-Honoré	216 351	17,90%	216 351	17,90%	216 351	18,06%
Autodétention	10 502	0,87%	10 502	0,87%	0	0,00%
Flottant	119 151	9,86%	119 151	9,86%	119 151	9,94%
TOTAL	1 208 703	100,00%	1 208 703	100,00%	1 198 201	100,00%

Le 5 avril 2018, PAREF a réalisé une augmentation de capital par un placement privé d'un montant de 17 000 021 € correspondant à 232 877 actions. Le règlement livraison des 232 877 actions nouvelles a eu lieu le 10 avril 2018. Au 11 avril 2018 le capital social de la Société est réparti comme suit :

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	862 699	59,84%	862 699	59,84%	862 699	59,97%
Anjou Saint-Honoré	250 598	17,38%	250 598	17,38%	250 598	17,42%
Autodétention	2 989	0,21%	2 989	0,21%	0	0,00%
Société Civile Financière Chatel	79 350	5,50%	79 350	5,5%	79 350	5,52%
Flottant	245 944	17,06%	245 944	17,06%	245 944	17,10%
TOTAL	1 441 580	100,00%	1 441 580	100,00%	1 438 591	100,00%

Répartition du capital social au 31 décembre 2016

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
Famille Lévy-Lambert	406 205	33,61%	812 410	41,40%	812 410	41,70%
Gesco	110 598	9,15%	218 705	11,15%	218 705	11,23%
SL1	19 056	1,58%	38 112	1,94%	38 112	1,96%
Madar	11 743	0,97%	23 486	1,20%	23 486	1,21%
JeanLouis Charon	6 666	0,55%	13 332	0,68%	13 332	0,68%
Picard sas	2 120	0,18%	4 240	0,22%	4 240	0,22%

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
MO 1	133 170	11,02%	266 340	13,57%	266 340	13,67%
Apicil Assurances	61 601	5,10%	86 601	4,41%	86 601	4,44%
Groupe Spirit	92 934	7,69%	92 934	4,74%	92 934	4,77%
Autodétention	13 848	1,15%	13 848	0,71%	0	0,00%
Flottant	350 762	29,02%	392 121	19,98%	392 121	20,1%
TOTAL	1 208 703	100,00%	1 962 129	100,00%	1 948 281	100,00%

Répartition du capital social au 31 décembre 2015

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
Famille Lévy-Lambert	406 205	33,61%	775 410	40,79%	775 410	41,18%
Gesco	110 598	9,15%	218 705	11,50%	218 705	11,62%
SL1	19 056	1,58%	38 112	2,00%	38 112	2,02%
Madar	11 743	0,97%	23 486	1,24%	23 486	1,25%
JeanLouis Charon	6 666	0,55%	13 332	0,70%	13 332	0,71%
Picard sas	2 120	0,18%	4 240	0,22%	4 240	0,23%
MO 1	133 170	11,02%	266 340	14,01%	266 340	14,15%
Apicil Assurances	60 896	5,04%	60 896	3,20%	60 896	3,23%
Groupe Spirit	59 134	4,89%	59 134	3,11%	59 134	3,14%
Autodétention	18 305	1,51%	18 305	0,96%	0	0,00%
Flottant	380 810	31,51%	423 216	22,26%	423 216	22,48%
TOTAL	1 208 703	100,00%	1 901 176	100,00%	1 882 871	100,00%

DROITS DE VOTE DOUBLE DES ACTIONNAIRES

À chaque action de la Société est attaché un droit de vote. Il n'existe pas de droits de vote spéciaux depuis la suppression des droits de vote doubles décidée par l'assemblée générale du 17 mai 2017.

CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

La Société est contrôlée, au sens de l'article L. 223-3 du Code de commerce, par le Groupe Fosun qui détient 59,84% du capital social au 11 avril 2018.

ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

À la connaissance de la Société, il n'existe, à la date du dépôt du présent document de référence, 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

Informaton au 31 décembre 2017

Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31/12/2017	1 208 703
Nombre de titres autodétenus au 01/01/2017	13 848
Nombre de titres achetés au cours de l'exercice 2017 au titre :	613
contrat de liquidité	613
programme de rachat d'actions	0
Nombre de titres vendus au cours de l'exercice 2017 au titre :	3 959
contrat de liquidité	836
programme de rachat d'actions	3 123
Nombre de titres auto détenus au 31 décembre 2017	10 502
En % du capital	0,87%
Cours moyen des achats du contrat de liquidité (€)	64,3
Cours moyen des ventes du contrat de liquidité (€)	70,6
Valeur du portefeuille (€) au 31 décembre 2017 : 72,25 €	758 770

Bilan du précédent programme de rachat d'actions de la Société

Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte du 17 mai 2017 a conféré, dans sa septième résolution, aux organes de direction, pour une période de 18 mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat d'actions de la Société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social. Le montant maximum de l'autorisation a été fixé à 5 000 000 €.

Contrat de liquidité

Dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec Invest Securities afin d'assurer l'animation du marché secondaire et à la liquidité de l'action PAREF, au cours de l'année 2017, PAREF a racheté 613 actions pour un montant total de 39 416 € et cédé 836 actions pour un montant total de 59 022 €. Aucun des titres ainsi achetés n'a fait l'objet d'une réallocation à une autre finalité que celle pour laquelle il a été acheté. La Société n'a pas utilisé le contrat de liquidité depuis le 11 avril 2017.

Programme de rachat d'actions

La société a procédé en 2017 à des cessions de ses propres actions afin de couvrir des plans d'attribution gratuites d'actions en cours pour un total de 3 123 actions au prix moyen pondéré de 42 €.

Répartition des actions détenues au 31 décembre 2017

À la fin de l'exercice 2017, les 10 502 actions détenues directement par la Société, représentant 0,87% du capital dont 918 actions destinées 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, les franchissements de seuils légaux et statutaires intervenus au cours de l'exercice 2017 résultent des déclarations des actionnaires figurant ci-après.

Le 20 juillet 2017, à la suite de la cession de titres au profit de la société Fosun Property Europe Holdings (Lux) S.à.r.l. :

- la société à responsabilité limitée Gesco, a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 10% et de 5% du capital et des droits de vote de la Société et ne plus détenir d'action de la Société ;
- la société par actions simplifiée MO 1, a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 10% et de 5% du capital et des droits de vote de la Société et ne plus détenir d'action de la Société ;
- la société Apicil Assurances, a déclaré avoir franchi en baisse le seuil de 5% du capital de la Société et ne plus détenir d'action de la Société ;
- la société par actions simplifiée Anjou Saint Honoré, a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 1/3, 30%, 25% et 20% du capital et des droits de vote de la Société ;
- le concert familial Lévy-Lambert composé de M. Hubet Lévy-Lambert et Guillaume Lévy-Lambert et de la société Anjou Saint Honoré, a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 1/3, 30%, 25% et 20% du capital et des droits de vote de la Société.

Le 24 juillet 2017, la société Fosun Property Europe Holdings (Lux) S.à.r.l. a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3 et 50% du capital et des droits de vote de la Société et détenir 604 473 actions de la Société.

Le 20 octobre 2017, la société Fosun Property Europe Holdings (Lux) S.à.r.l. a déclaré avoir franchi en hausse les seuils de 2/3 du capital et des droits de vote de la Société, et détenir 862 699 actions de la Société, représentant 71,37% du capital et des droits de vote de la Société.

Le 10 avril 2018, à la suite de l'opération d'augmentation de capital réalisée par la Société, la société Fosun Property Europe Holdings (Lux) S.à.r.l. a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 2/3 du capital et des droits de vote de la Société et détenir 862 699 actions de la Société.

Le 11 avril 2018, à la suite de l'opération d'augmentation de capital réalisée par la Société, la société civile Financière Chatel a déclaré à la Société détenir un nombre total de 79 350 actions représentant environ 5,5% du capital et des droits de vote de la Société. En application de l'article 9 des statuts de la Société, la société civile Financière Chatel a déclaré ainsi avoir franchi à titre individuel à la hausse les seuils de 2%, 3%, 4% et 5% en capital et en droits de vote de la Société.

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 la Société, 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 8.1 du présent document de référence.

7.1.3 Evolution de l'action PAREF

Évolution du cours de l'action PAREF sur les 5 dernières années et de l'indice CAC 40 (du 31/12/2012 au 31/12/2017)



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 le présent chapitre ainsi que l'ensemble des autres informations contenues dans le présent document de référence

Le Groupe PAREF exerce ses activités dans un environnement fluctuant qui l'expose à des risques pour saisir les opportunités et 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 ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentés ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques inconnus ou non identifiés, ou dont la réalisation n'est pas considérée, à

la date d'établissement du présent Document de Référence, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société ou le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours des actions de la Société, peuvent exister. Dans le cadre du présent rapport, la Société détaille les risques qu'elle considère comme plus sensibles ainsi que le dispositif de gestion mis en oeuvre à la date du présent Document de Référence.

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son

activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir. Pour ce risque, se reporter au 3.5.8.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques peuvent exister, non identifiés à la date du présent document de référence ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif.

LES RISQUES SIGNIFICATIFS À SURVEILLER

Risques réglementaires généraux

Dans le cadre de ses activités, PAREF est soumise à de nombreuses réglementations en France, ainsi que dans les pays où la Société opère. Ces réglementations sont par nature évolutives et échappent au contrôle de la Société. Toute modification substantielle de celles-ci ou bien la perte du bénéfice d'un statut particulier sont susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation financière et ses perspectives de développement. En outre, d'éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions vis-à-vis de la Société.

Gestion et suivi du risque

La Société réalise une veille réglementaire périodique élaborée par le Responsable du Contrôle Interne et participe à différentes commissions juridiques et financières des instances professionnelles. Au-delà de ce suivi permanent, les juristes 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. À ce jour, la Société n'a connaissance d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire, administrative ou arbitrale à son encontre ou d'une de ses filiales qui serait consécutive au non-respect d'une réglementation et qui pourrait avoir un impact négatif significatif sur ses résultats ou sa situation financière.

Risques liés à l'évolution économique

Les évolutions de l'environnement économique ont des répercussions plus ou moins fortes sur les marchés où opère le Groupe. Les fluctuations des marchés immobilier et financier peuvent avoir un impact défavorable significatif sur la politique d'investissement et d'arbitrage des sociétés du Groupe, et plus généralement, sur leur situation financière et leurs perspectives d'avenir. En effet, les évolutions de l'environnement économique peuvent favoriser ou limiter la demande de surfaces nouvelles 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 au travers notamment par la revue périodique des études économiques et immobilières, la participation à des conférences économiques et les contacts réguliers avec les acteurs du marché.

Risques liés à la perte de valeur des actifs

La valeur du patrimoine du Groupe est soumise à des facteurs de risques, dont certains ne sont pas sous son contrôle. À titre d'exemple, une remontée des taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur des actifs avec des conséquences potentielles sur la politique d'arbitrage, les résultats, les ratios financiers du Groupe.

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. PAREF se concentre sur un patrimoine adapté aux besoins des utilisateurs, réduisant ainsi la sensibilité de leur valeur aux cycles immobiliers. Pour mettre en oeuvre 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 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 à la fraude et à la cybercriminalité

Comme toute organisation, la Société pourrait être victime de fraude interne ou externe et ses systèmes d'information pourraient aussi faire l'objet d'attaques cybercriminelles débouchant sur le vol/détournement des données confidentielles et/ou l'extorsion de fonds.

Les conséquences de ces fraudes pourraient être d'ordre financier (rançonnage, détournements, pénalités...), réputationnel et/ou juridique (responsabilité vis-à-vis des personnes morales et/ou physiques sur lesquelles la Société détient des informations confidentielles et/ou nominatives).

Gestion et suivi du risque

Afin de limiter au maximum les risques de fraude ou de détournement, la Société a déployé un dispositif de protection qui combine par exemple des actions de prévention vis-à-vis du personnel et des tiers, des procédures internes d'authentification et de séparation des tâches, des sécurités d'accès à son système d'information.

Risques liés aux investissements et arbitrages

L'investissement immobilier est un métier capitalistique qui, s'il est mal maîtrisé, peut engendrer des pertes de valeur, des dépenses imprévues de travaux, des libérations anticipées des locataires, des impayés, ou des

litiges, autant de situations qui affectent significativement les résultats ou la situation financière de la Société. C'est encore plus vrai pour les actifs de bureau sur certains marchés où la concurrence à l'acquisition est très vive (Paris, Lyon...). De même, une vente inappropriée ou mal préparée peut conduire à consentir un rabais substantiel ou des garanties à l'acquéreur qui pourraient obérer le résultat et la situation financière du Groupe.

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 (notaire, avocat, technicien, maître d'oeuvre, évaluateur, broker pour l'essentiel). Les équipes d'investissement visitent systématiquement les immeubles et préparent un plan d'affaire basé sur des hypothèses justifiées. Au terme de ce processus, les dossiers qui remplissent les critères de la Société sont soumis à l'accord du Comité d'investissements et/ou du Conseil d'administration.

LES AUTRES RISQUES SIGNIFICATIFS

Risques liés au respect des ratios bancaires

Les financements contractés par le Groupe sont généralement assortis d'obligation de respect de covenant usuels tels que le ratio d'endettement net (LTV), de couverture d'intérêts (ICR), de patrimoine minimum et de ratios d'actifs libres (pour les financements non sécurisés) et de remboursement du capital de la dette (DSCR) calculés 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 de 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 2017, l'ensemble des covenants financiers consolidés et individuels est respecté.

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 et dans une moindre mesure sur le placement de ses liquidités. Une fluctuation significative des taux d'intérêt pourrait affecter défavorablement les résultats de la Société, notamment le montant de ses charges financières et la variation de valeur de ses instruments financiers.

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 oeuvre 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. Il convient de se référer à l'annexe des comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 (cf. Chapitre 3 du présent document de référence).

Risques de non-conformité à la réglementation environnementale et sanitaire

La détention et la gestion d'immeubles sont des activités soumises à des réglementations environnementales et sanitaires locales. Le renforcement des règles applicables pourrait entraîner la nécessité d'engager des dépenses de mises aux normes, voire des travaux plus conséquents, pouvant aller jusqu'au redéveloppement. Si ces investissements ne sont pas anticipés et maîtrisés, ils peuvent affecter les résultats ou la situation financière de la Société et entraver son développement. En outre, les actifs sont potentiellement exposés aux effets du changement climatique pouvant également avoir un effet défavorable significatif sur les résultats et la situation financière de la Société.

Gestion et suivi du risque

La gestion des risques environnementaux et sanitaires est décrite dans le chapitre 5 du présent document de référence.

Risques liés à la non reconduction ou à la résiliation des mandats de PAREF Gestion

La société PAREF GESTION est la filiale de PAREF, société de gestion, agréée par l'Autorité des marchés financiers qui gère au travers de mandats pour compte de tiers des SCPI et des OPCI et assure la gestion déléguée pour le compte d'autres sociétés.

PAREF Gestion pourrait perdre un ou des mandats de gestion.

Gestion et suivi du risque

PAREF GESTION met en place une organisation opérationnelle de qualité et un suivi de gestion des fonds optimal afin de répondre aux exigences des investisseurs et des conseils de surveillance de chaque mandat.

Risques liés aux développements

Les opérations de développement (opérations de construction neuve ou de rénovation/restructuration d'immeubles existants) que le Groupe peut réaliser, peuvent engendrer, si elles sont mal maîtrisées, des surcoûts, des retards, des malfaçons, ou des erreurs de conception. Le niveau de risque diffère selon que le Groupe intervient comme maître d'ouvrage seul ou en partenariat de l'opération de développement, qu'il en confie la réalisation à un promoteur ou qu'il l'acquiert auprès d'un tiers réalisateur suivant un cahier des charges convenu. Dans le premier cas, il est pleinement exposé aux risques évoqués supra, tandis que dans les autres cas, il transfère une partie importante des risques sur le promoteur ou le vendeur. Le Groupe PAREF peut

agir en tant que maître d'ouvrage dans les opérations de développement ou faire réaliser ou acheter à des tiers, les développements.

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 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 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'oeuvre 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 prévoient des pénalités de retard permettant d'indemniser le maître d'ouvrage des conséquences d'éventuels retards, ainsi que des cautions de bonne fin.

Les situations de travaux sont payées au fur et à mesure de l'avancement technique après validation par le maître d'oeuvre et l'assistant à maîtrise d'ouvrage. Les risques des opérations sont couverts par des polices d'assurances construction de type « Tous Risques Chantiers » et « Dommages Ouvrages ».

Le budget de chaque opération de développement est mis à jour au moins semestriellement dans le cadre de la procédure budgétaire du Groupe, et il est ensuite présenté en Conseil d'administration.

Risques liés à la défaillance d'un locataire

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, d'où l'importance de contracter avec des preneurs solides. Par ailleurs, le risque d'insolvabilité des locataires diminue à mesure que leur nombre s'accroît.

Gestion et suivi du risque

Une revue régulière des principaux locataires est présentée en Comité de direction, les éventuels

locataires à risque faisant l'objet d'une revue plus approfondie. Le Groupe a le cas échéant recours à des conseils spécialisés en procédure collective.

Les procédures de sélection des locataires incluent une analyse de leur solidité financière ainsi que la mise en place de sûretés si nécessaire.

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 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 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. 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.

7.2.2 Assurances

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 pouvant être engagée 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 comme les assurances de la construction. L'ensemble des polices d'assurances sont souscrites auprès de compagnies d'assurance de premier rang et par l'intermédiaire d'un courtier, la société Verspieren.

7.2.3 Procédures et arbitrages

À la date du présent Document de Référence et au cours des douze derniers mois, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui pourrait ou aurait pu avoir des effets significatifs sur la situation financière, la rentabilité du Groupe n'a été engagée ou ne s'est poursuivie.

Il n'existe aucun fait exceptionnel, ni aucun litige susceptible d'affecter de façon significative les résultats et la situation financière (activité et patrimoine) du Groupe.

Il est rappelé que la Société détient une participation dans l'OPPCI Vivapierre à hauteur de 27,24%, qui détient des murs de 7 villages de vacances situés en France et exploités par Belambra. Le locataire conteste par ailleurs la clause d'indexation des loyers et a assigné la société en mars 2015. Vivapierre a provisionné ce litige à hauteur du risque estimé. Vivapierre qui conteste fortement la position de Belambra a notamment déposé dans le cadre de cette procédure une question prioritaire de constitutionnalité.

7.2.4 Précisions sur le contrôle interne

Périmètre et référentiel

Le dispositif de contrôle interne comprend un ensemble de moyens, procédures, comportements et actions, adaptés aux caractéristiques de l'activité de foncière cotée. Il permet la prise en compte appropriée des différents risques de la Société et d'une façon générale contribue à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Il vise à assurer notamment :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction Générale ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la fiabilité des informations financières.

Ce dispositif, dont le but est de fournir une assurance raisonnable de la maîtrise des risques, n'est cependant pas une garantie parfaite de la réalisation des objectifs de l'entreprise.

Le dispositif de contrôle interne couvre PAREF et ses filiales, dont une société de gestion agréée par l'AMF qui dispose elle-même de procédures de contrôle spécifique qui couvrent l'ensemble des risques liés à leur activité. Suite à la modification de la structure actionnariale de PAREF en 2017, les procédures de contrôle interne du groupe seront progressivement revues et la cartographie des risques pourra, le cas échéant, être adaptée.

Dispositif du contrôle interne

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de PAREF s'articule autour de cinq composantes étroitement liées :

Organisation

L'organisation fournit le cadre dans lequel les activités nécessaires à la réalisation des objectifs sont planifiées, exécutées, suivies et contrôlées.

Elle s'articule autour des directions opérationnelles qui à ce jour sont incluses dans la société PAREF GESTION (pôle asset management, property management, investissement, juridique, commercial, contrôle et financier).

Système d'information

Le système d'information de PAREF est composé de logiciels interfacés entre eux et installés sur des serveurs locaux et distants placés dans un Datacenter sécurisé. Les droits d'accès des collaborateurs sont administrés par la Direction Générale. Un prestataire technique maintient les serveurs et organise la sécurité des accès. Le contenu des serveurs locaux sont sauvegardés quotidiennement des serveurs situés en datacenter qui constituent le Plan de Reprise d'Activité. PAREF poursuit l'amélioration de son système d'information en permanence par le déploiement d'amélioration des outils existants et de nouveaux logiciels. Notamment des améliorations ont été apportées au logiciel principal du Groupe 4D tout au long de l'année.

Procédures de gestion

Les procédures de gestion en place au sein du Groupe précisent la manière dont doivent s'accomplir les principales actions et processus du Groupe. Elles intègrent les principes généraux de contrôle interne. Ces procédures sont accessibles par tous les collaborateurs de la Société sur le réseau informatique.

Avec l'évolution du système d'information, la modification de la structure actionnariale et la réorganisation de ses équipes, PAREF poursuit le travail de refonte de ses procédures afin de formaliser à chaque étape les processus.

Activités de contrôle et d'audit

Les activités de contrôle sont conçues pour réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de PAREF. Ces contrôles sont adaptés à l'importance et à la nature des risques. Des missions d'audit ont été menées en 2017 sur les opérations de gestion de la société de gestion PAREF GESTION. Elles ont fait l'objet de rapports et recommandations.

Surveillance du dispositif

Les rapports des auditeurs externes, en particulier les synthèses des travaux de revue du contrôle interne, sont analysés et pris en compte pour la définition des actions à mener. Par ailleurs, le Comité d'audit a notamment pour mission de surveiller l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Les acteurs du contrôle interne

Le Comité d'audit est en charge de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Dans ce cadre, le Comité d'audit est chargé, sous la responsabilité du Conseil d'administration, de porter une appréciation sur la qualité du contrôle interne, notamment la cohérence des systèmes de mesure, de surveillance et de maîtrise des risques et proposer en tant que de besoin des actions complémentaires à ce titre. Un point d'avancement des projets de contrôle interne est régulièrement présenté aux administrateurs lors des Conseils et Comités d'audit.

La Direction Générale est chargée de définir, d'impulser et de surveiller le dispositif le mieux adapté à la situation et à l'activité de la Société. Dans ce cadre elle se tient régulièrement informée d'éventuels dysfonctionnements, de ses insuffisances et de ses difficultés d'application et elle veille à l'engagement des actions correctives nécessaires.

Le Comité de direction regroupe autour du Directeur Général, le Directeur Général Délégué, le Directeur Financier, les Directeurs des pôles Asset Management, Property Management, Développement, Acquisitions, Juridique, Commercial et RCCI. Il opère les contrôles et les vérifications qu'il juge opportun sur les dossiers à l'ordre du jour.

Les collaborateurs de PAREF ont également un rôle de veille, de proposition et d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Ils participent activement à l'évolution des systèmes d'information, à leur paramétrage et à la rédaction des procédures. Ils mettent en œuvre les procédures et les contrôles de 1er et 2e niveaux correspondant à leurs fonctions et ils auto-évaluent les moyens de prévention qui leur sont affectés et en rendent compte à leurs responsables.

Les Commissaires aux comptes interviennent et échangent régulièrement au cours de l'exercice avec l'équipe dédiée au contrôle interne et les collaborateurs de la Direction Financière afin de suivre l'évolution du contrôle interne au sein du groupe et de mener des audits spécifiques.

Le Groupe a recours à des cabinets spécialisés auxquels sont confiées des missions spécifiques de conseil, d'assistance ou d'audit.

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). La Société 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) tels qu'approuvés par l'Union européenne, pour ses comptes consolidés. La comptabilité des sociétés du Groupe est généralement tenue par les équipes de la Société. Lorsque le Groupe ne tient pas la comptabilité, les équipes comptables et de contrôle financier internes 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'arrêtés 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 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 ORIENTATIONS POUR 2018

En 2018, les principales orientations sont :

- système d'Information : évolution des systèmes d'information du Groupe afin d'accompagner son développement et sa nouvelle stratégie
- audit interne : évaluation de l'application des nouvelles procédures
- contrôle interne : poursuite de la mise en place de nouvelles procédures, réalisation d'un manuel de procédures comptables, poursuite des actions de prévention du risque de fraude, déploiement et suivi de l'application des procédures et formation des nouveaux salariés aux procédures en place.

7.3 INFORMATIONS JURIDIQUES

7.3.1 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 Funds » et est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 412 793 002. La Société 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. Le

siège social de la Société est situé au 8 rue Auber – 75009 Paris (tél. : 01 40 29 86 86). Conformément aux dispositions statutaires, le siège social peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du Conseil d'Administration, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Il peut être transféré partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

7.3.2 Actes constitutifs et statuts

OBJET SOCIAL (article 2 des statuts)

PAREF a pour objet, à titre principal, d'exercer les activités suivantes, directement ou indirectement, en France et à l'étranger, 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.

A titre accessoire, la Société a pour objet la gestion et la transaction immobilières.

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 administrateur si la nomination a pour effet de porter à plus du tiers le nombre des administrateurs 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 réglementation en vigueur ainsi que par les statuts, pour autant que le Conseil d'administration ne compte pas parmi ses membres un administrateur salarié actionnaire ou salarié élu.

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. A 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.

Président et Vice-Président du Conseil d'administration (article 15 des statuts)

1. Le Conseil d'administration élit, parmi ses membres, personne physique, un président et, le cas échéant, un vice-président dont les fonctions durent aussi longtemps que leurs fonctions d'administrateurs, sauf si le Conseil d'administration décide de nommer un nouveau président et, le cas échéant, un nouveau vice-président.

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.

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 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.

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 sera établi pour déterminer les participations et le vote aux séances du Conseil d'administration réuni par visioconférence ou par tous autres moyens de télécommunications. A la condition que le règlement intérieur du Conseil d'administration le prévoit, seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participeront à des réunions du Conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou par tous autres moyens de télécommunications conformément au règlement intérieur. 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 administrateurs 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.

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.

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 (Art. 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 plein droit 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.

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.

MODIFICATIONS 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 générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions et délais fixés par la loi.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation.

Accès aux assemblées (article 19 des statuts)

1. Le droit de participer aux assemblées générales est subordonné (i) pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la Société et (ii) 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.

2. Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par toute autre actionnaire dans toutes les assemblées. Il peut en outre se faire représenter par toute autre personne morale ou physique de son choix.

3. Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à PAREF dans les conditions fixées par la loi.

Le formulaire doit parvenir à PAREF trois jours avant la date de la réunion de l'assemblée, faute de quoi il n'en sera pas tenu compte.

Bureau de l'assemblée générale (article 19 des statuts)

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 un administrateur spécialement délégué à cet effet.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, représentant soit par eux-mêmes, soit comme mandataires, le plus grand nombre d'actions.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

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 la Société, 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 la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation devient inférieure aux seuils visés 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

OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

Les informations relatives aux conventions réglementées figurent dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées du présent document de référence.

CONTRATS IMPORTANTS

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes des comptes consolidés de PAREF au 31 décembre 2017 figurant au chapitre 3 du présent document de référence.

Il n'existe pas de contrat important – autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires et conclus 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.

7.3.3 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 la Société 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. La situation de PAREF n'est pas sensiblement influencée par une dépendance à l'égard de brevets ou de licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou nouveaux procédés de fabrication.

CHAMP D'APPLICATION

Pour pouvoir bénéficier du régime SIIC, en qualité de société cotée, la Société 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.

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.

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 la Société qui a opté mais également à ses filiales éligibles qui ont opté.

La Société doit notifier l'option au service des impôts au plus tard avant la fin du 4^e 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.

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, la Société a opté pour le régime fiscal des SIIC à effet en 2005.

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 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 la Société d'IS sur :

- les produits de location d'immeubles ;
- 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 60% 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, la Société 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 de la Société, 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 la Société que pour ses filiales.

En cas de rehaussement des résultats fiscaux SIIC exonérés, la Société 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.

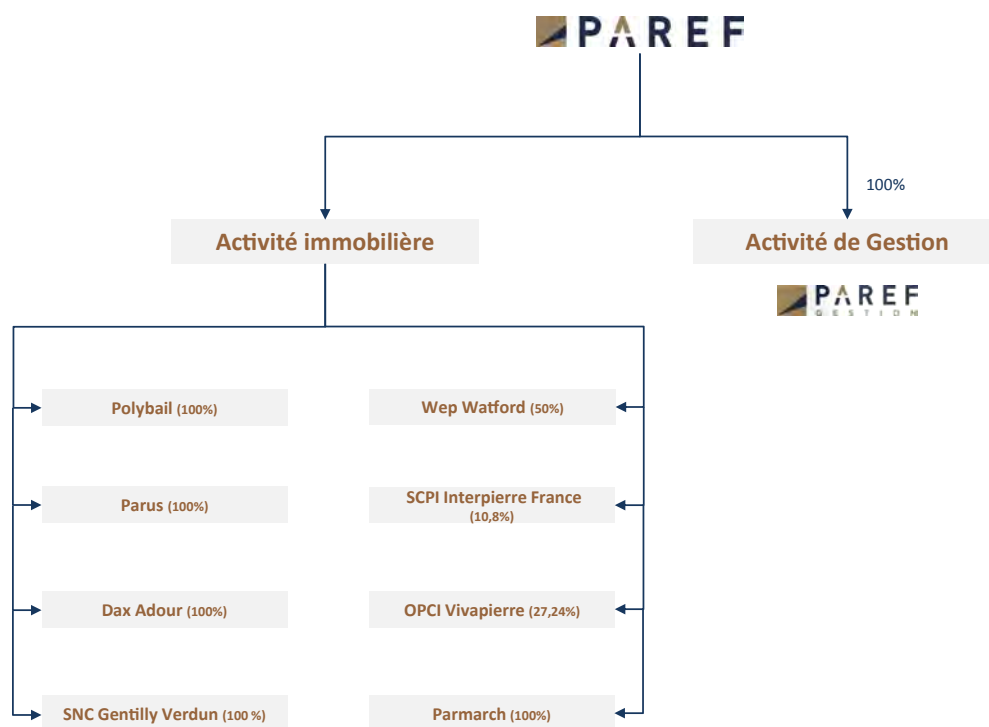
7.3.4 Recherche et développement

Aucun coût de recherche et développement n'a été engagé par la Société au cours de l'exercice écoulé.

7.3.5 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 2017.

7.3.6 Organigramme du Groupe au 31 décembre 2017



8

Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2018



8.1 PROJETS DE RÉSOLUTIONS
PROPOSÉES À L' ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE MIXTE DU 25 MAI 2018 139

8.2 RAPPORT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION SUR LES
RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
DU 25 MAI 2018 152

8.2.1 Marche des affaires 153

8.2.2 Résolutions de la compétence de
l'Assemblée générale ordinaire 153

8.2.3 Résolutions de la compétence de
l'assemblée générale extraordinaire 156



8.1 PROJETS DE RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 MAI 2018

À titre ordinaire

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et distribution de dividende
4. Approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce
5. Approbation des principes et 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 au Président du Conseil d'administration pour l'exercice 2018
6. Approbation des principes et 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 au Directeur Général pour l'exercice 2018
7. Approbation des principes et 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 au Directeur Général Délégué pour l'exercice 2018
8. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de

l'exercice 2017 à M. Ping Gong, Président du Conseil d'administration

9. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à M. Antoine De Oliveira E Castro, Directeur Général

10. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à M. Adrien Blanc, Directeur Général Délégué

11. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à M. Hubert Levy-Lambert, Président du Conseil de surveillance jusqu'au 20 juillet 2017

12. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à M. Alain Perrollaz, Président du Directoire jusqu'au 20 juillet 2017

13. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à M. Roland Fisel, membre du Directoire jusqu'au 20 juillet 2017

14. Ratification de la cooptation de M. Dietrich Heidtmann en qualité d'administrateur

15. Fixation du montant annuel des jetons de présence

16. Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions

À titre extraordinaire

17. Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions
18. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
19. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire

20. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la Société par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, dans le cadre d'une offre par placement privé visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier

21. 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. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature qui seraient consentis à la Société

23.Délégation de compétence 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 des actionnaires

24.Pouvoirs pour formalités.

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

I. De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

[Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017]

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 sociaux pour l'exercice clos le 31 décembre 2017,

Approuve les comptes sociaux, à savoir le bilan, le compte de résultat et les annexes, de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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 bénéfice de 10 736 386 euros.

Deuxième résolution

[Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017]

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 2017,

Approuve les comptes consolidés, à savoir le bilan, le compte de résultat et les annexes, de l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 bénéfice de 8 261 000 euros.

Troisième résolution

[Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et distribution de dividende]

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 le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017 qui s'élève à 10 736 386 euros de la façon suivante :

Origine du résultat à affecter :

- résultat de l'exercice 2017 10 736 386 euros
- report à nouveau antérieur au 31 décembre 2017 10 862 euros

Total 10 747 248 euros

Affectation :

- 5 % à la réserve légale 536 820 euros
- dividende 4 315 773 euros
- le solde, au poste report à nouveau 5 894 655 euros

Total 10 747 248 euros

L'assemblée générale des actionnaires décide de fixer le dividende afférent à l'exercice clos le 31 décembre 2017 à 3 euros par action donnant droit à ce dividende et attaché à chacune des actions y ouvrant droit.

Le dividende sera détaché de l'action le 29 mai 2018 et sera mis en paiement le 31 mai 2018.

Le montant global de dividende de 4 315 773 euros a été déterminé sur la base d'un nombre d'actions composant le capital social de 1 441 580 actions au 12 avril 2018, à l'exclusion des 2 989 actions autodétenues à cette même date.

Le montant global du dividende et, par conséquent, le montant du report à nouveau, seront ajustés afin de tenir compte du nombre d'actions détenues par la Société à la date de mise en paiement du dividende qui n'ouvrent pas droit aux dividendes et, le cas échéant, des actions nouvelles ouvrant droit aux dividendes émises en cas d'acquisition définitive d'actions attribuées gratuitement. Préalablement à la mise en paiement du dividende, le Conseil d'administration ou, sur délégation, le Directeur Général, constatera le nombre d'actions détenues par la Société ainsi que le nombre d'actions supplémentaires qui auront été émises du fait de l'acquisition définitive d'actions attribuées gratuitement ; les sommes nécessaires au paiement du dividende attaché aux actions émises pendant cette période seront prélevées sur le compte report à nouveau.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 4 315 773 euros.

Le dividende distribué aux actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France est, depuis la loi de finances pour 2018 n°2017-1837 du 30 décembre 2017, soumis à un prélèvement forfaitaire unique de 12,8% auquel s'ajoutent des prélèvements sociaux au taux de 17,2%, soit un taux effectif d'imposition de 30% (la « Flat Tax »).

Sur option globale et irrévocable, valable pour l'ensemble des revenus mobiliers et des plus-values mobilières soumis à la Flat Tax, le contribuable a la possibilité d'opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les dividendes issus du secteur exonéré (secteur SIIC – article 208 C du Code général des impôts) n'ouvrent pas droit à l'abattement de 40% en application de l'article 158-3.3° du Code général des impôts.

L'année de leur versement, que le contribuable soit soumis au prélèvement forfaitaire unique ou qu'il ait opté pour l'imposition au barème progressif, les dividendes subissent, sauf exceptions^[a], un prélèvement forfaitaire non-libératoire de l'impôt sur le revenu sur le montant brut du dividende au taux de 12,8% à titre d'acompte (parallèlement aux prélèvements sociaux de 17,2%).

Le prélèvement forfaitaire non-libératoire viendra en diminution de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. En cas d'option pour le barème progressif, s'il excède l'impôt dû, il sera restitué [article 117 quater, I et 193 du Code général des impôts].

Les actionnaires personnes morales, établies en France ou à l'étranger ainsi que les actionnaires personnes physiques non-résidentes de France ne sont pas concernés par ces dispositions.

Pour les trois derniers exercices, les sommes distribuées aux actionnaires ont été les suivantes :

	2016	2015	2014
Dividende par action	2 euros	3 euros	3 euros
Nombre d'actions rémunérées	1 208 703	1 208 703	1 208 703
Distribution totale	2 417 406 euros(1)	3 626 109 euros(2)	3 626 109 euros (3)

(1) Dont 604 352 euros (0,50 euro par action) prélevés sur le résultat du secteur exonéré (secteur SIIC / article 208 C du Code général des impôts), 1 813 055 euros (1,5 euro par action) prélevés sur la prime d'émission.

(2) Dont 1 160 355 euros (0,96 euro par action) prélevés sur le résultat du secteur exonéré (secteur SIIC / article 208 C du Code général des impôts), 1 950 035 euros (1,61 euro par action) prélevés sur le résultat du secteur taxable et 515 719 euros (0,43 euro par action) prélevés sur la prime d'émission.

(3) Dont 1 135 747 euros (1,88 euro par action) prélevés sur le résultat du secteur exonéré (secteur SIIC / article 208 C du Code général des impôts) et 2 272 362 euros (1,12 euro par action) prélevés sur le résultat du secteur taxable.

(a) Revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année inférieur à 50.000 euros (célibataires, divorcés ou veufs) et 75000€ (contribuables soumis à l'imposition commune).

Quatrième résolution

[Approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants 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 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 et déclare approuver les conventions nouvelles mentionnées dans le rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et prend acte des informations relatives aux conventions conclues et aux engagements pris au cours des exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours du dernier exercice et qui sont mentionnées dans ledit rapport.

Cinquième résolution

[Approbation des principes et 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 au Président du Conseil d'administration pour l'exercice 2018]

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du chapitre 6 du document de référence de la Société pour

l'exercice clos le 31 décembre 2017, qui constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise, conformément aux articles L.225-37 et L.225-37-2 du Code de commerce,

Approuve les principes et 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 au Président du Conseil d'administration à raison de son mandat pour l'exercice 2018, tels que détaillés dans ledit document.

Sixième résolution

[Approbation des principes et 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 au Directeur Général pour l'exercice 2018]

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du chapitre 6 du document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, qui constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise, conformément aux articles L.225-37 et L.225-37-2 du Code de commerce,

Approuve les principes et 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 au Directeur Général à raison de son mandat pour l'exercice 2018, tels que détaillés dans ledit document.

Septième résolution

[Approbation des principes et 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 au Directeur Général Délégué pour l'exercice 2018]

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du chapitre 6 du document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, qui constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise, conformément aux articles L.225-37 et L.225-37-2 du Code de commerce,

Approuve les principes et 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 au Directeur Général Délégué à raison de son mandat pour l'exercice 2018, tels que détaillés dans ledit document.

Huitième résolution

[Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à M. Ping Gong, Président du Conseil d'administration]

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du chapitre 6 du document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, qui constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise, conformément aux articles L.225-37 et L.225-37-2 du Code de commerce,

Approuve 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 2017 à M. Ping Gong, Président du Conseil d'administration, tels que présentés dans le document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Neuvième résolution

[Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à M. Antoine De Oliveira E Castro, Directeur Général]

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du chapitre 6 du document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, qui constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise, conformément aux articles L.225-37 et L.225-37-2 du Code de commerce,

Approuve 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 2017 à M. Antoine De Oliveira E Castro, Directeur Général, tels que présentés dans le document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Dixième résolution

[Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à M. Adrien Blanc, Directeur Général Délégué]

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du chapitre 6 du document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, qui constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise, conformément aux articles L.225-37 et L.225-37-2 du Code de commerce,

Approuve 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 2017 à M. Adrien Blanc, Directeur Général Délégué, tels que présentés dans le document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Onzième résolution

[Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à M. Hubert Levy-Lambert, Président du Conseil de surveillance jusqu'au 20 juillet 2017]

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du chapitre 6 du document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, qui constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise, conformément aux articles L.225-37 et L.225-37-2 du Code de commerce,

Approuve 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 2017 à M. Hubert Levy-Lambert, Président du Conseil de surveillance jusqu'au 20 juillet 2017, tels que présentés dans le document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Douzième résolution

[Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à M. Alain Perrollaz, Président du Directoire jusqu'au 20 juillet 2017]

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du chapitre 6 du document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, qui constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise, conformément aux articles L.225-37 et L.225-37-2 du Code de commerce,

Approuve 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 2017 à M. Alain Perrollaz, Président du Directoire jusqu'au 20 juillet 2017, tels que présentés dans le document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Treizième résolution

[Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à M. Roland Fiszal, membre du Directoire jusqu'au 20 juillet 2017]

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du chapitre 6 du document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, qui constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise, conformément aux articles L.225-37 et L.225-37-2 du Code de commerce,

Approuve 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 2017 à M. Roland Fiszal, membre du Directoire jusqu'au 20 juillet 2017, tels que présentés dans le document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Quatorzième résolution

(Ratification de la cooptation de M. Dietrich Heidtmann 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,

Décide, conformément à l'article L.225-24 du Code de commerce, de ratifier la cooptation de M. Dietrich Heidtmann en qualité d'administrateur en remplacement de M. Paul Boursican, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, à tenir en 2023. Cette cooptation a été décidée par le Conseil d'administration du 20 juillet 2017.

Quinzième résolution

(Fixation du montant annuel des jetons de présence)

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'allouer au Conseil d'administration une somme totale brute de cent mille euros (100.000 €) à titre de jetons de présence pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

Seizième résolution

(Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions)

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'autoriser le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») et de la réglementation européenne applicable aux abus de marché, à acquérir ou faire acquérir des actions de la Société en vue, par ordre de priorité décroissant :

- 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 et conformément à une charte de déontologie reconnue par l'AMF ;
- 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 à l'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 par l'assemblée générale extraordinaire ; 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.

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 ;
- 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 ;
- le montant maximum global destiné au rachat des actions de la Société ne pourra dépasser 10 millions d'euros ;
- le prix maximum d'achat par action de la Société est fixé à 95 euros, 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 ; 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. Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, poursuivre l'exécution de son programme de rachat d'actions à compter du dépôt par un tiers d'une offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre. 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. Cette autorisation prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée toute autorisation antérieure ayant le même objet et remplace l'autorisation donnée à la septième résolution par l'assemblée générale mixte de la Société du 17 mai 2017. 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

Dix-septième résolution

(Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions)

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.225-209 et suivants du Code de commerce. Cette autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente assemblée générale. Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour :

- procéder à la réduction de capital par 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.

La présente autorisation prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée toute autorisation antérieure ayant le même objet et remplace l'autorisation donnée à la vingt-huitième résolution de l'assemblée générale mixte de la Société du 17 mai 2017.

Dix-huitième résolution

(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires)

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 du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée à la vingt-deuxième résolution de l'assemblée générale mixte de la Société du 17 mai 2017 ;
- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence 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 ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 25 millions d'euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des dix-neuvième à vingt-troisième résolutions de la présente assemblée générale est fixé à 25 millions d'euros ;
- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente

délégation, ne pourra excéder un montant total de 25 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des dix-neuvième à vingt-troisième résolutions, ne pourra excéder le montant total de 25 millions d'euros, plafond global de l'ensemble des titres de créances.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

L'assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus. L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés ;
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, 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 délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

Dix-neuvième résolution

[Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire]

L'assemblée générale, 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 et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-136, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée à la vingt-troisième résolution de l'assemblée générale mixte de la Société du 17 mai 2017 ;
- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence 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 ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder 20 millions d'euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des dix-huitième et vingtième à vingt-troisième résolutions de la présente assemblée générale est fixé à 25 millions d'euros ;
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 20 millions d'euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des dix-huitième et vingtième à vingt-troisième résolutions de la présente assemblée générale est fixé à 25 millions d'euros. Ce montant ne s'applique pas au montant de tous titres de créances dont l'émission serait par ailleurs décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce et aux dispositions des statuts de la Société. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

L'assemblée générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation ;
- pour les émissions d'actions, de prévoir au bénéfice des actionnaires un délai de priorité obligatoire de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité des émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Conseil d'administration conformément aux articles L. 225-135, 5ème alinéa, et R. 225-131 du Code de commerce ; et
- pour les émissions de titres autres que des actions, de délèguer au Conseil d'administration la faculté de conférer un tel délai de priorité.

Le délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action PAREF sur Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ; et
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auxquels les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés ;
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis ;
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ;
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs

autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, 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 délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

Vingtième résolution

(Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la Société par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, dans le cadre d'une offre par placement privé visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier)

L'assemblée générale, 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, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce et de l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée à la vingt-septième résolution de l'assemblée générale mixte de la Société du 17 mai 2017 ;
- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sauf en période d'offre publique sur le capital de la Société, en France ou à l'étranger, par une offre par placement privé conformément au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, avec ou sans prime, à titre onéreux ou gratuit, par l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières régies par les articles L. 228-92 alinéa 1, L.228-93 alinéas 1 et 3 ou L. 228-94 alinéa 2 du Code de commerce, donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, au capital de la Société ou d'autres sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance, étant précisé que la libération de ces actions ou valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la

Société à émettre à la suite de l'émission, par les sociétés dont la Société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. La présente décision emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises par des sociétés du groupe de la Société, renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;

- prend acte que les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation sont limitées à 20 % du capital par an, étant précisé que ce délai courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d'administration vérifiera si le plafond de 20 % n'a pas été atteint au cours des douze (12) mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des modifications du capital de la Société ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder 20 % du capital de la Société à la date de la présente assemblée générale, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des dix-huitième, dix-neuvième et vingt-et-unième à vingt-troisième résolutions de la présente assemblée générale est fixé à 25 millions d'euros ;
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 20 millions d'euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des dix-huitième, dix-neuvième et vingt-et-unième à vingt-troisième résolutions de la présente assemblée générale est fixé à 25 millions d'euros. Ce montant ne s'applique pas au montant de tous titres de créances dont l'émission serait par ailleurs décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce et aux dispositions des statuts de la Société. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital. -décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution ; et
- prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation expresse par les actionnaires à

leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières donneront droit.

- si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée, ou (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;
- prend acte du fait que, conformément à l'article L. 225-136 1° alinéa 1 du Code de commerce (i) le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur (soit, à titre indicatif, à la date de la présente assemblée, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation du prix de souscription de l'augmentation de capital diminuée d'une décote de 5 %), après, le cas échéant, correction de cette moyenne en cas de différence entre les dates de jouissance et (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auquel la conversion, le remboursement ou généralement la transformation de chaque valeur mobilière donnant accès au capital pourra donner droit, seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières sera au moins égale au prix défini au (i) du présent paragraphe ;

L'assemblée générale décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme au capital de la Société ou d'une autre société dont la Société possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital social ;
- décider le montant de l'émission, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra être demandée à l'émission ;
- déterminer les dates et modalités de l'émission, la nature, le nombre et les caractéristiques des actions et/ou valeurs mobilières à créer et émettre ;
- notamment, dans le cas de valeurs mobilières représentatives d'un droit de créance, fixer leur caractère subordonné ou non, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement, fixe ou variable, avec ou sans prime et leurs modalités d'amortissement ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, des droits à conversion, échange,

remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions auto-détenues ou des valeurs mobilières déjà émises par la Société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale ;
- procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ou les capitaux propres de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de dividendes, réserves ou primes ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur le capital ou les capitaux propres (y compris en cas d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), ou à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ou autres droits donnant accès au capital (y compris par voie d'ajustements en numéraire) ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

L'assemblée générale fixe à vingt-six (26) 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.

Vingt-et-unième résolution

(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)

L'assemblée générale, 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, et conformément aux

dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 225-135-1 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée à la vingt-neuvième résolution de l'assemblée générale mixte de la Société du 17 mai 2017 ;
- délègue au Conseil d'administration sa compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale), notamment en vue d'octroyer une option de sur-allocation conformément aux pratiques de marché ;
- décide que le montant nominal des augmentations de capital décidées par la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale et sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 5 de la dix-huitième résolution de la présente assemblée générale ou, le cas échéant, sur les plafonds prévus par des résolutions de même nature qui pourraient éventuellement succéder auxdites résolutions pendant la durée de validité de la présente délégation ;
- fixe à vingt-six (26) mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

Vingt-deuxième résolution

(Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature qui seraient consentis à la Société)

L'assemblée générale, 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, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-147, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée à la vingt-cinquième résolution de l'assemblée générale mixte de la Société du 17 mai 2017 ;
- autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à procéder à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il appréciera, sauf en période d'offre publique sur le capital de la Société, dans la limite de 10 % du capital social (étant précisé que cette limite globale de 10 % s'apprécie à chaque usage de la présente délégation et s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale), à l'effet de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, par l'émission, en

une ou plusieurs fois, (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières régies par les articles L. 228-92 alinéa 1, L. 228-93 alinéas 1 et 3 ou L. 228-94 alinéa 2 du Code de commerce, donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, au capital de la Société ou d'autres sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance, étant précisé que la libération de ces actions ou valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;

- outre la limite de 10 % du capital fixée ci-dessus, le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant global prévu au paragraphe 5 de la dix-huitième résolution de la présente assemblée générale. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

L'assemblée générale décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme au capital de la Société, rémunérant les apports ;
- arrêter la liste des titres de capital et des valeurs mobilières donnant accès au capital apportés, approuver l'évaluation des apports, fixer les conditions de l'émission des actions et/ou des valeurs mobilières rémunérant les apports, ainsi que le cas échéant le montant de la soule à verser, approuver l'octroi des avantages particuliers, et réduire, si les apporteurs y consentent, l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers ;
- déterminer les modalités et caractéristiques des actions et/ou des valeurs mobilières rémunérant les apports et modifier, pendant la durée de vie de ces valeurs mobilières, lesdites modalités et caractéristiques dans le respect des formalités applicables et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ; décider, en outre, en cas d'émission de titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination) ;
- imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale ;
- déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital ou les capitaux propres de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de dividendes, réserves ou primes ou de

tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur le capital ou les capitaux propres (y compris en cas d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer toute autre modalité permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ou autres droits donnant accès au capital (y compris par voie d'ajustement en numéraire) ;

- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

L'assemblée générale fixe à vingt-six (26) 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.

Vingt-troisième résolution

(Délégation de compétence 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 des actionnaires)

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, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée à la vingt-quatrième résolution de l'assemblée générale mixte de la Société du 17 mai 2017 ;
- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de 2 millions d'euros réservées aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant global prévu au paragraphe 5 de la dix-huitième résolution de la présente assemblée générale. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à

émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ; -décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente délégation ;

- décide que le prix de souscription des titres émis en vertu de la présente délégation sera fixé par le Conseil d'administration et sera déterminé dans les conditions prévues à l'article L. 3332-19 du Code du travail ; et
- décide que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires prévues aux articles L. 3332-11 et L. 3332-19 du Code du travail et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ;
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne Groupe ou la modification de plans existants ;

- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

Vingt-quatrième résolution

(Pouvoirs pour formalités)

L'assemblée générale, 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 publicités prévus par la législation en vigueur.

8.2 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES RÉOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 MAI 2018

Chers actionnaires,

L'assemblée générale mixte de la Société a été convoquée par le Conseil d'Administration pour le mercredi 25 mai 2018 à 10 heures au siège social de la Société, 8, rue Auber, 75009 Paris, en vue de délibérer sur l'ordre du jour et le projet de résolutions présentés ci-après (l'Assemblée Générale).

Nous vous présentons, dans le présent rapport, les motifs de chacune des résolutions qui sont soumises à votre vote lors de l'Assemblée Générale.

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 légales et réglementaires en vigueur figurent dans le document de référence de l'exercice 2017 (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 Marche des affaires

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

- le patrimoine sous gestion est en forte croissance à près de 1,7 milliard d'euros avec 1 531 M€ gérés pour compte de tiers (+15%) sous la forme de SCPI et d'OPCI grâce à 160 M€ de collecte brute réalisée en 2017 contre 111 M€ en 2016 (+45%) et 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 ; et
- les indicateurs financiers sont solides avec un ANR triple net de 95,7 € par action (+11%), des commissions nettes de 8,9 M€ contre 6,6 M€ en 2016 (+34%), des revenus locatifs nets de 8,3 M€ contre 8,7 M€ en 2016 (-4%), un résultat net consolidé de 8,3 M€ (-20%) et un ratio d'endettement au plus bas historique à 23% contre 36% (-13 points).

8.2.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Approbation des comptes sociaux et consolidés (première et deuxième résolutions)

Les première et deuxième résolutions soumettent à l'approbation des actionnaires les comptes sociaux et consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'arrêtés par le Conseil d'Administration.

Les comptes sociaux font ressortir un bénéfice de 10 736 386 euros.

Les comptes consolidés font ressortir un bénéfice de 8 261 000 euros.

Nous vous invitons à approuver ces résolutions.

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 (troisième résolution)

Sous réserve que les comptes sociaux et consolidés tels que présentés par le Conseil d'Administration soient approuvés par les actionnaires, la troisième résolution soumet à l'approbation des actionnaires l'affectation suivante du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

Origine du résultat à affecter :

- résultat de l'exercice 2017 : 10 736 386 euros
- report à nouveau antérieur au 31 décembre 2017 :

10 862 euros

Total : 10 747 248 euros

Affectation :

- 5 % à la réserve légale : 536 820 euros
- dividende : 4 315 773 euros
- le solde, au poste report à nouveau : 5 894 655 euros

Total : 10 747 248 euros

Le compte « report à nouveau » serait ainsi porté à 5 894 655 euros.

Les actions autodétenues par la Société à la date de mise en paiement de la distribution n'ouvriront pas droit à cette distribution et le montant correspondant aux dites actions autodétenues resterait affecté au compte « report à nouveau ».

Il est proposé de verser à chacune des actions composant le capital social et ouvrant droit à dividende, un dividende de 3 euros.

La date de détachement du dividende de l'action sur le marché réglementé d'Euronext Paris serait fixée au 29 mai 2018. La mise en paiement du dividende interviendrait le 31 mai 2018.

En cas de cession d'actions intervenant entre la date de l'Assemblée Générale et la date de mise en paiement, les droits au dividende seront acquis à l'actionnaire propriétaire des actions à la veille de la date de détachement du dividende.

Il est par ailleurs rappelé aux actionnaires que :

- le dividende distribué aux actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France est, depuis la loi de finances pour 2018 n°2017-1837 du 30 décembre 2017, soumis à un prélèvement forfaitaire unique de 12,8% auquel s'ajoutent des prélèvements sociaux au taux de 17,2%, soit un taux effectif d'imposition de 30% (la « Flat Tax ») ;
- sur option globale et irrévocable, valable pour l'ensemble des revenus mobiliers et des plus-values mobilières soumis à la Flat Tax, le contribuable a la possibilité d'opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les dividendes issus du secteur exonéré (secteur SIIC – article 208 C du Code général des impôts) n'ouvrent pas droit à

l'abattement de 40% en application de l'article 158-3.3° du Code général des impôts ;

- l'année de leur versement, que le contribuable soit soumis au prélèvement forfaitaire unique ou qu'il ait opté pour l'imposition au barème progressif, les dividendes subissent, sauf exceptions, un prélèvement forfaitaire non-libératoire de l'impôt sur le revenu sur le montant brut du dividende au taux de 12,8% à titre d'acompte (parallèlement aux prélèvements sociaux de 17,2%) ;

- le prélèvement forfaitaire non-libératoire viendra en diminution de l'impôt sur le revenu dû au titre de

Pour les trois derniers exercices, les sommes distribuées aux actionnaires ont été les suivantes :

	2016	2015	2014
Dividende par action	2 euros	3 euros	3 euros
Nombre d'actions rémunérées	1 208 703	1 208 703	1 208 703
Distribution totale	2 417 406 euros(1)	3 626 109 euros(2)	3 626 109 euros (3)

(1) Dont 604 352 euros (0,50 euro par action) prélevés sur le résultat du secteur exonéré (secteur SIIC / article 208 C du Code général des impôts), 1 813 055 euros (1,5 euro par action) prélevés sur la prime d'émission.

(2) Dont 1 160 355 euros (0,96 euro par action) prélevés sur le résultat du secteur exonéré (secteur SIIC / article 208 C du Code général des impôts), 1 950 035 euros (1,61 euro par action) prélevés sur le résultat du secteur taxable et 515 719 euros (0,43 euro par action) prélevés sur la prime d'émission.

(3) Dont 1 135 747 euros (1,88 euro par action) prélevés sur le résultat du secteur exonéré (secteur SIIC / article 208 C du Code général des impôts) et 2 272 362 euros (1,12 euro par action) prélevés sur le résultat du secteur taxable

Nous vous invitons en conséquence à approuver cette résolution.

Conventions réglementées (quatrième résolution)

La quatrième résolution concerne l'approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, c'est-à-dire les conventions dites « réglementées » qui ont été, préalablement à leur conclusion, autorisées par le Conseil d'administration.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-40 du Code de commerce, ces conventions ont fait l'objet d'un rapport des Commissaires aux comptes de la Société et doivent être soumises à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société.

Nouvelle(s) convention(s) réglementée(s)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société a conclu, le 9 novembre 2017, un contrat de travail avec M. Adrien Blanc, Directeur Général Délégué. M. Adrien Blanc est rémunéré au titre de ce contrat de travail par PAREF et bénéficie d'un régime de retraite supplémentaire.

Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont décrites au chapitre 6 du document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et dans le rapport spécial des commissaires aux comptes, reproduit dans ledit document de référence.

l'année au cours de laquelle il est opéré. En cas d'option pour le barème progressif, s'il excède l'impôt dû, il sera restitué (article 117 quater, I et 193 du Code général des impôts).

Les actionnaires personnes morales, établies en France ou à l'étranger ainsi que les actionnaires personnes physiques non-résidentes de France ne sont pas concernés par ces dispositions.

(1) Revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année inférieur à 50.000 euros (célibataires, divorcés ou veufs) et 75000€ (contribuables soumis à l'imposition commune).

Nous vous invitons en conséquence à approuver cette résolution.

Approbation des principes et 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 au Président du Conseil d'administration, au Directeur Général et au Directeur Général Délégué pour l'exercice 2018 (cinquième à septième résolutions)

Conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, les principes et 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 au Président du Conseil d'administration, au Directeur Général et au Directeur Général Délégué sont décrits au paragraphe 6.2.1 du présent document de référence. Ce paragraphe détaille les principes de la politique de rémunération ainsi que les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des différentes composantes de rémunération actuellement prévus par type de fonctions. Nous vous invitons à approuver ces principes et 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 au Président du Conseil d'administration, au Directeur Général et au Directeur Général Délégué.

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 aux dirigeants mandataires sociaux (huitième à treizième résolutions)

En application de l'article L.225-100 du Code de commerce modifié par les dispositions de la loi n°2016-1691 du 19 décembre 2016, dite loi « Sapin II », les huitième à treizième résolutions soumettent à l'approbation des actionnaires 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 2017 (i) à Ping Gong, Président du Conseil d'administration, à Antoine De Oliveira Castro, Directeur Général et à Adrien Blanc, Directeur Général Délégué et (ii) à Hubert Levy-Lambert, Président du Conseil de surveillance jusqu'au 20 juillet 2017, à Alain Perrollaz, Président du Directoire jusqu'au 20 juillet 2017 et à Roland Fiszel, membre du Directoire jusqu'au 20 juillet 2017. Les éléments de rémunération concernés portent sur : (i) la part fixe, (ii) la part variable annuelle et, le cas échéant, la partie variable pluriannuelle avec les objectifs contribuant à la détermination de cette part variable, (iii) les rémunérations exceptionnelles et (iv) les avantages de toute nature. Les éléments de rémunération mentionnés ci-dessus sont détaillés au paragraphe 6.2.2 du présent document de référence. Nous vous invitons à approuver les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Ping Gong, Président du Conseil d'administration, à Antoine De Oliveira Castro, Directeur Général, à M. Adrien Blanc, Directeur Général Délégué, à Hubert Levy-Lambert, Président du Conseil de surveillance, à Alain Perrollaz, Président du Directoire et à Roland Fiszel, membre du Directoire.

Ratification de la cooptation de Dietrich Heidtmann en qualité d'administrateur (quatorzième résolution)

La quatorzième résolution soumet à l'approbation des actionnaires la ratification de la cooptation de Dietrich Heidtmann en qualité d'administrateur de la Société, en remplacement de M. Paul Boursican.

La cooptation de Dietrich Heidtmann, si elle est approuvée par l'assemblée générale, ne peut intervenir que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, à tenir en 2023.

Le détail des fonctions de Dietrich Heidtmann figure au paragraphe 6.1.1 du document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

Fixation du montant des jetons de présence (quinzième résolution)

La quinzième résolution soumet à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires la fixation du montant de jetons de présence. Il vous est proposé d'allouer au Conseil d'administration une somme totale brute de cent mille euros (100.000 €) à titre de jetons de présence pour l'exercice en cours et les exercices

ultérieurs et ce, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société (seizième résolution)

L'assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2017 a autorisé le Conseil d'Administration à opérer sur les actions de la Société pour une durée de 18 mois à compter de la date de cette assemblée. Cette autorisation a été mise en œuvre par le Conseil d'administration dans les conditions décrites dans le document de référence pour l'exercice clos le 31 décembre 2017. Dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec Invest Securities, PAREF a acheté au cours de l'exercice 2017 613 actions (représentant 0,05 % du capital de la Société) au prix moyen de 64,3 euros et pour un coût total de 39 415,9 euros.

Cette autorisation expire au cours de l'année 2018.

En conséquence, la seizième résolution propose à l'Assemblée générale d'autoriser le Conseil d'administration à racheter les actions de la Société dans les limites fixées par les actionnaires de la Société et conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

L'autorisation pourrait notamment être mise en œuvre afin (i) d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société, (ii) 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, (iii) 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, (iv) de la remise d'actions dans le cadre d'opérations de croissance externe, (v) de la remise d'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 et (vi) de l'annulation de tout ou partie des actions ainsi rachetées.

L'autorisation qui serait, le cas échéant, consentie au Conseil d'administration comprend des limitations relatives au prix maximum de rachat (95 euros par actions), au montant maximal alloué à la mise en œuvre du programme de rachat (10 millions d'euros), au volume de titres pouvant être rachetés (10 % du capital de la Société à la date de réalisation des achats) ou utilisés dans le cadre d'une opération de croissance externe (5% du capital de la Société). En outre, le Société ne pourrait, à tout moment, détenir plus de 10 % de son capital social.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, poursuivre l'exécution de son programme de rachat d'actions à compter du dépôt par un tiers d'une offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation serait consentie pour une période de dix-huit (18) mois et priverait d'effet, pour sa partie non utilisée, l'autorisation précédemment consentie.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

8.2.3 Résolutions de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions (dix-septième résolution)

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 serait conférée pour une durée de 18 mois.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

Autorisations financières (dix-huitième à vingt-deuxième résolutions)

L'Assemblée générale des actionnaires de la Société consent régulièrement au Conseil d'administration la compétence ou les pouvoirs nécessaires afin de procéder à des émissions d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières, avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, afin de répondre aux besoins de financement du Groupe. Ainsi, les assemblées générales extraordinaires des actionnaires de la Société de 2016 et 2017 ont consenti au Conseil d'administration les délégations de compétence et autorisations figurant dans le tableau joint en Annexe 1 du présent rapport, étant rappelé que ledit tableau précise les cas et les conditions dans lesquels certaines de ces délégations et autorisations ont été utilisées. Nous vous rappelons qu'en cas d'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières, la Société entend privilégier les opérations avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Néanmoins, des circonstances particulières peuvent justifier une suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en conformité avec leurs intérêts. Ainsi, la Société pourrait saisir les opportunités offertes par les marchés financiers, notamment compte tenu de la situation actuelle de ceux-ci. La Société pourrait également associer les salariés du Groupe à son développement, notamment par l'intermédiaire d'une émission de titres qui leur serait réservée ou de l'attribution gratuite d'actions. La Société pourrait réaliser des émissions de titres sous-jacents à des titres émis par la Société ou des filiales du Groupe. La suppression du droit préférentiel de souscription permettrait également la réalisation d'offres publiques d'échange ou d'acquisitions payées intégralement en titres. Enfin, l'émission de titres pourrait venir rémunérer des apports

en nature de titres financiers qui ne seraient pas négociés sur un marché réglementé ou équivalent. Ces délégations et autorisations ne pourraient pas être utilisées en période d'offre publique sur les titres de la Société initiée par un tiers, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale. Cette restriction ne concernerait pas les émissions réservées aux salariés ou les attributions gratuites d'actions. Ces délégations et autorisations sont soumises à un plafond commun qui a été utilisé à hauteur de 5 821 925 euros, dans le cadre de l'augmentation de capital par placement privé. Ainsi, la Société pourrait ne pas disposer des délégations et autorisations nécessaires dans l'hypothèse où la Société déciderait de procéder à une ou plusieurs émissions d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières. En conséquence, il est proposé aux actionnaires de la Société de consentir au Conseil d'administration de nouvelles délégations de compétence et autorisations afin de conférer à la Société la flexibilité de procéder à des émissions d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières en fonction du marché et du développement du Groupe, et de réunir, le cas échéant, avec rapidité les moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de développement du Groupe PAREF, telle qu'elle est décrite dans le document de référence pour l'exercice clos le 31 décembre 2017. Les projets de résolutions soumis au vote de l'Assemblée générale concernent ainsi :

Emission de titres avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (dix-huitième résolution)

La dix-huitième résolution vise à consentir au Conseil d'administration une délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Les émissions seraient réservées aux actionnaires de la Société qui se verraient attribuer un droit préférentiel de souscription, négociable sur le marché. Ces opérations auraient donc un impact dilutif limité pour les actionnaires existants qui pourraient décider de participer à l'opération ou de céder leurs droits sur le marché. Les opérations concerneraient l'émission d'actions ordinaires, de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit, immédiatement ou à terme, à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des titres de capital à émettre. Les valeurs mobilières pourraient prendre la forme de titres de capital ou de titres de créance. L'accès au capital de la Société serait matérialisé, notamment, par la conversion ou l'échange d'une valeur mobilière ou la présentation d'un bon. Ces émissions pourraient notamment être utilisées en vue de financer des opérations de croissance externe. Les augmentations de capital réalisées en application de cette délégation ne pourraient pas excéder un montant nominal maximal de 25 millions d'euros (soit 1 000 000 d'actions d'une valeur nominale de 25 euros). Le

montant nominal de l'ensemble des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de cette autorisation et des autorisations visées aux dix-neuvième à vingt-troisième résolutions ne pourra excéder ce montant global de 25 millions d'euros. Les émissions de titres de créance seraient limitées à un montant nominal maximal de 25 millions d'euros. Le montant de l'ensemble des titres de créance dont l'émission est susceptible d'être réalisée en application de cette autorisation et des autorisations visées aux dix-neuvième à vingt-troisième résolutions ne pourra excéder ce montant global de 25 millions d'euros. Le prix de souscription des actions et/ou des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en application de cette délégation serait fixé par le Conseil d'administration, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. Cette délégation ne pourrait pas être utilisée en période d'offre publique sur les titres de la Société initiée par un tiers, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale. Cette délégation de compétence serait consentie pour une durée de 26 mois et privera d'effet à compter de la date de l'assemblée générale la délégation donnée par l'Assemblée générale du 17 mai 2017 dans sa vingt-deuxième résolution. Nous vous invitons à approuver cette résolution.

Emission de titres, par voie d'offre au public, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire (dix-neuvième résolution)

La dix-neuvième résolution vise à consentir au Conseil d'administration une délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'offre au public. Les émissions seraient ouvertes au public et auraient un impact dilutif pour les actionnaires existants qui seront traités comme tous les autres investisseurs. Le Conseil d'administration pourrait néanmoins octroyer une priorité (non négociable) aux actionnaires existants. Les opérations concerneraient l'émission d'actions ordinaires ou de titres de créances. Les augmentations de capital réalisées en application de cette délégation ne pourraient pas excéder un montant nominal maximal de 20 millions d'euros (soit 800.000 actions d'une valeur nominale de 25 euros). Les émissions de titres de créances seraient limitées à un montant nominal maximal de 20 millions d'euros. Ces plafonds s'imputeraient respectivement sur les plafonds fixés à la dix-huitième résolution, visés au précédent paragraphe. Le prix d'émission des actions émises en application de cette délégation de compétence serait au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour, la moyenne pondérée des cours cotés de l'action de la Société lors des trois dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext à Paris précédant la fixation de ce prix, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5%). Par ailleurs, le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission mentionné ci-avant. Cette délégation ne pourrait pas être utilisée en période d'offre publique sur les titres de la Société initiée par un tiers, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale. Cette

délégation de compétence serait consentie pour une durée de 26 mois et privera d'effet à compter de la date de l'assemblée générale la délégation donnée par l'assemblée générale du 17 mai 2017 dans sa vingt-troisième résolution.

Emission de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par voie de placement privé (vingtième résolution)

La vingtième résolution a pour objet de consentir au Conseil d'administration, dans le cadre d'un vote spécifique des actionnaires conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers, une délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'offre visée à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier. Les opérations seraient ainsi réalisées par voie de placements privés auprès, conformément aux dispositions de l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, des personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour le compte de tiers, des investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs, sous réserve que ces deux dernières catégories agissent pour compte propre. Ces opérations auraient un impact dilutif pour les actionnaires existants qui pourraient ne pas être en mesure de participer à l'émission. Les opérations concerneraient l'émission d'actions ordinaires, 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 et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des titres de capital à émettre. Les valeurs mobilières pourraient prendre la forme de titres de capital ou de titres de créance. L'accès au capital de la Société serait matérialisé, notamment, par la conversion ou l'échange d'une valeur mobilière ou la présentation d'un bon. Les augmentations de capital réalisées en application de cette délégation ne pourraient pas excéder 20 % du capital de la Société à la date de l'assemblée générale. Ce plafond s'imputerait sur le plafond fixé à la dix-huitième résolution, visée ci-dessus. Les émissions de titres de créances seraient limitées à un montant nominal maximal de 20 millions d'euros. Ce plafond s'imputerait sur le plafond fixé à la dix-huitième résolution, visé ci-dessus. En outre, les émissions de titres de capital et de titres de créance réalisées par voie de placement privé ne pourraient pas excéder les limites prévues par la réglementation applicable au jour de l'émission. A titre indicatif, à la date du présent rapport, l'émission de titres de capital réalisée par une offre visée à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier est limitée à 20% du capital de la Société par an. Le prix d'émission des actions émises en application de cette délégation de compétence serait au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour, la moyenne pondérée des cours cotés de l'action de la Société lors des trois dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext à Paris précédant la fixation de ce prix, éventuellement diminuée de la décote maximale de 5%). Par ailleurs, le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs

mobilières, au moins égale au prix d'émission mentionné ci-avant. Cette délégation ne pourrait pas être utilisée en période d'offre publique sur les titres de la Société initiée par un tiers, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale. Cette délégation de compétence serait consentie pour une durée de 26 mois et privera d'effet à compter de la date de l'assemblée générale la délégation donnée par l'assemblée générale du 17 mai 2017 dans sa vingt-septième résolution. Nous vous invitons à approuver cette résolution.

Augmentation du montant des émissions initiales (vingt-et-unième résolution)

La vingt-et-unième résolution vise à consentir au Conseil d'administration une délégation de compétence afin d'augmenter le montant des émissions initiales décidées en application des dix-huitième, dix-neuvième et/ou vingtième résolutions décrites ci-dessus, réalisées avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale) notamment en vue d'octroyer une option de sur-allocation conformément aux pratiques de marché. Cette résolution permettrait ainsi de rouvrir une augmentation de capital au même prix que l'opération initialement prévue en cas de sursouscription (clause dite de « greenshoe »). Les opérations réalisées dans le cadre de cette délégation s'imputeraient sur le plafond applicable à l'émission initiale et sur le plafond fixé à la dix-huitième résolution. Cette délégation ne pourrait pas être utilisée en période d'offre publique sur les titres de la Société initiée par un tiers, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale. Cette délégation de compétence serait consentie pour une durée de 26 mois et privera d'effet à compter de la date de l'assemblée générale la délégation donnée par l'assemblée générale du 17 mai 2017 dans sa vingt-neuvième résolution. Nous vous invitons à approuver cette résolution.

Emission de titres en rémunération d'apports en nature avec suppression du droit préférentiel de souscription (vingt-deuxième résolution)

La vingt-deuxième résolution vise à consentir au Conseil d'administration une délégation de pouvoirs à l'effet de décider d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des titres de capital de la Société en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitutifs de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital. Les émissions réalisées dans le cadre de cette délégation de pouvoirs ne pourraient pas excéder 10% du capital social, apprécié au jour de la décision du Conseil d'administration. Le plafond de 10% de cette résolution s'imputerait sur le plafond fixé à la dix-huitième résolution. Le Conseil d'administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour se prononcer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports, portant sur la valeur des apports et des avantages particuliers. Cette délégation ne pourrait pas être utilisée en période d'offre

publique sur les titres de la Société initiée par un tiers, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale. Cette délégation de pouvoirs serait consentie pour une durée de 26 mois et privera d'effet à compter de la date de l'assemblée générale la délégation donnée par l'Assemblée générale du 17 mai 2017 dans sa vingt-cinquième résolution. Nous vous invitons à approuver cette résolution.

Augmentation de capital réservée aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription (vingt-troisième résolution)

La vingt-troisième résolution vise à consentir au Conseil d'administration l'autorisation de réaliser des émissions de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des salariés du Groupe PAREF adhérents à un plan d'épargne entreprise ou groupe, établi en commun par la Société et les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce et de l'article L.3344-1 du Code du travail. Les émissions porteraient sur des actions ordinaires, des valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit, immédiatement ou à terme, à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des titres de capital à émettre. Cette autorisation serait limitée à un montant nominal maximal de 2 millions d'euros. Ce plafond s'imputerait sur le plafond fixé à la dix-huitième résolution. Le ou les prix de souscription serait ou seraient fixé(s) par le Conseil d'administration en application des articles L.3332-19 et suivants du Code du travail. En conséquence, s'agissant de titres déjà cotés sur un marché réglementé, le prix de souscription ne pourrait pas être supérieur à la moyenne des cours cotés lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la période de souscription. En outre, le prix de souscription ne pourrait pas être inférieur de plus de 20% à cette moyenne. Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L.3332-21 du Code du travail, le Conseil d'administration pourrait prévoir l'attribution d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (iii), le cas échéant, de la décote. Cette autorisation serait consentie pour une durée de 26 mois et privera d'effet à compter de la date de l'assemblée générale, à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, la délégation donnée par l'assemblée générale du 17 mai 2017 dans sa vingt-quatrième résolution. Nous vous invitons à approuver cette résolution.

Pouvoirs pour formalités (vingt-quatrième résolution)

La vingt-quatrième 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.

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 2017
Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	17 mai 2017 (résolution 7)	18 mois (16 novembre 2018)	10 % du capital	0,05%
Autorisation de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	17 mai 2017 (résolution 28)	18 mois (16 novembre 2018)	10% du capital	Non utilisée
Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières – avec maintien du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance	17 mai 2017 (résolution 22)	26 mois (16 juillet 2019)	Montant maximum total des augmentations de capital : 20 M€ (plafond global)Montant nominal maximum global des titres de créance : 20 M€ (plafond global)	Non utilisée
Délégation de compétence à l'effet d'émettre par voie d'offre au public des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance – avec suppression du droit préférentiel de souscription, et pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire	17 mai 2017 (résolution 23)	26 mois (16 juillet 2019)	Montant maximum total des augmentations de capital : 15 M€ (s'impute sur le plafond global)Montant nominal maximum global des titres de créance : 15 M€ (s'impute sur le plafond global)	Non utilisée
Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature qui seraient consentis à la Société	17 mai 2017 (résolution 25)	26 mois (16 juillet 2019)	10% du capital (s'impute sur le plafond global)	Non utilisée
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise	17 mai 2017 (résolution 26)	26 mois (16 juillet 2019)	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 20M€	Non utilisée

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 2017
Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre, dite de placement privé, visée au paragraphe II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier	17 mai 2017 (résolution 27)	26 mois (16 juillet 2019)	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 : 15M€	19,27%
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	17 mai 2017 (résolution 29)	26 mois (16 juillet 2019)	15% de l'émission initiale (s'impute sur le plafond global)	Non utilisée
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social par émission d'actions réservées aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers et des sociétés qui lui sont liées	17 mai 2017 (résolution 24)	26 mois (16 juillet 2019)	Montant nominal maximum : 1M€	Non utilisée
Délégation de compétence à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 du Code de commerce	17 mai 2017 (résolution 30)	38 mois (16 juillet 2020)	10% du capital	0,40%
Autorisation à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre	18 mai 2016 (résolution 11)	38 mois (17 juillet 2019)	3 % du capital	0,47%

9

Informations complémentaires

9.1	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	162	9.4	TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	163
9.2	RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	162	9.4.1	Table de concordance avec le Règlement (CE) 809/2004	163
9.3	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	162	9.4.2	Table de concordance avec le rapport financier annuel	166
			9.4.3	Table de concordance avec le rapport de gestion (incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise)	167

9.1 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de Référence 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 présentés sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion dont la table de concordance figure à la section 9.4.3, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation

financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble dudit document.

Antoine CASTRO
Directeur Général
Le 27 avril 2018

9.2 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

- PricewaterhouseCoopers Audit
Représenté par M. Philippe Guéguen
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.

PricewaterhouseCoopers Audit appartient à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.

- Grant Thornton Représenté par Laurent Bouby
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.

Grant Thornton appartient à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.

Commissaire aux comptes suppléant

M. Jean-Christophe Georghiou
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine

M. Jean-Christophe Georghiou a été nommé 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.

9.3 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Le présent Document de Référence est disponible sans frais auprès de la Société sur simple demande adressée à la Direction Financières, 8, rue Auber – 75009 Paris. Il

est également disponible sur le site Internet de la Société (www.PAREF.fr) 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 et comptes consolidés de la Société des deux derniers exercices clos.

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en

vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

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^e jour précédant l'Assemblée.

9.4 TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

9.4.1 Table de concordance avec le Règlement (CE) 809/2004

La table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent document de référence, les informations

requis par l'Annexe I du Règlement (CE) 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004.

Règlement (CE) 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004 – Annexe I		Document de référence	
N°	Rubrique	Paragraphe(s)	Page(s)
1.	PERSONNES RESPONSABLES		
1.1.	Personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement	9.1	162
1.2.	Déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement	9.1	162
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1.	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	9.2	162
2.2.	Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été re-désignés durant la période couverte	N/A	N/A
3.	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES		
3.1.	Informations financières historiques sélectionnées	4.2.6	78
3.2.	Informations financières sélectionnées pour des périodes intermédiaires	N/A	N/A
4.	FACTEURS DE RISQUES	7.2	125
5.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
5.1.	Histoire et évolution de la société	1.1 ; 3.5.3 ; 7.3.1	8 ; 28 ; 131
5.1.1	Raison sociale et nom commercial	7.3.1	131
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement	7.3.1	131
5.1.3	Date de constitution et durée de vie	7.3.1	131
5.1.4	Siège social, forme juridique, législation, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire	7.3.1	131
5.1.5	Événements importants dans le développement des activités	1.2	8
5.2.	INVESTISSEMENTS		
5.2.1	Investissements réalisés	1.2 ; 1.6	8 ; 14
5.2.2	Investissements en cours	1.2	8
5.2.3	Investissements futurs	1.8	15
6.	APERÇU DES ACTIVITÉS		

Règlement (CE) 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004 – Annexe I		Document de référence	
6.1.	Principales activités	1	8
6.1.1	Nature des opérations et principales activités	1.1 ; 1.2	8
6.1.2	Nouveaux produits et/ou services	1.2	8
6.2.	Principaux marchés	1.1 ; 1.2	8
6.3.	Événements exceptionnels ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2	N/A	N/A
6.4.	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	7.3.4	136
6.5.	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1	8
7.	ORGANIGRAMME		
7.1.	Description du Groupe et de la place occupée par l'émetteur	7.3.6	137
7.2.	Liste des filiales importantes de l'émetteur	4.2.6	75
8.	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS		
8.1.	Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	2.1	19
8.2.	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	5	84
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
9.1.	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	1 ; 3 ; 4	8 ; 23 ; 32
9.2.	Résultat d'exploitation	3.2 ; 4.1	24 ; 64
9.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	N/A	N/A
9.2.2	Changements importants du chiffre d'affaires	N/A	N/A
9.2.3	Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique	N/A	N/A
10.	TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
10.1.	Informations sur les capitaux de l'émetteur	3.3 ; 7.1	25 ; 121
10.2.	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description de ces flux de trésorerie	3.4	26
10.3.	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	1.5 ; 3.5.25	13 ; 47
10.4.	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	N/A	N/A
10.5.	Informations concernant les sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1	1.5 ; 3.5.25	13 ; 47
11.	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES		
12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES		
12.1.	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	10
12.2.	Tendance connue, incertitude ou demande ou engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influencer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	1.3	10
13.	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
13.1.	Déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	N/A	N/A
13.2.	Rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants	N/A	N/A
13.3.	Prévision ou estimation du bénéfice élaborée sur une base comparable aux informations financières historiques	N/A	N/A

Règlement (CE) 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004 – Annexe I		Document de référence	
13.4.	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
14.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	6.1.1	101
14.1.	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	6.1.1	101
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	6.1.3	109
15.	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES		
15.1.	Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales	6.2.2	112
15.2.	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	6.2.2	112
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	6.1.1	101
16.1.	Date d'expiration du mandat actuel et période durant laquelle la personne est restée en fonction	6.1.1	101
16.2.	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	110
16.3.	Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	6.1.1	107
16.4.	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine	6.1	101
17.	SALARIÉS		
17.1.	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	3.5.33 ; 5.4.1	54; 90
17.2.	Participation et stock-options	6.2	110
17.3.	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A	N/A
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
18.1.	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	121
18.2.	Droits de vote différents, ou déclaration négative appropriée	7.1	121
18.3.	Détention ou contrôle, direct ou indirect, de l'émetteur	7.1	121
18.4.	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
19.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTÉS	6.1.6	110
20.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
20.1.	Informations financières historiques	4.2.6	75
20.2.	Informations financières pro forma	N/A	N/A
20.3.	États financiers	3.1 ; 3.2 ; 3.3 ; 3.4 ; 4.1	24-27 ; 64
20.4.	Vérification des informations financières historiques annuelles		
20.4.1	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées	3.6 ; 4.3	61 ; 82
20.4.2	Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux		
20.4.3	Informations non tirées des états financiers vérifiés	5.7	98
20.5.	Date des dernières informations financières	3.5.1	27

Règlement (CE) 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004 – Annexe I		Document de référence	
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres		
20.6.1	Informations financières trimestrielles ou semestrielles	N/A	N/A
20.6.2	Informations financières intermédiaires couvrant les six premiers mois du nouvel exercice	N/A	N/A
20.7.	Politique de distribution des dividendes		
20.7.1	Montant du dividende par action	8.1 ; 3.5.39	143 ; 56
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	7.2.3	130
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	3.5.5	30
21.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		
21.1.	Capital social		
21.1.1	Montant du capital souscrit	7.1.1	121
21.1.2	Actions non représentatives du capital	7.1.1	121
21.1.3	Actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales	7.1.1	121
21.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A	N/A
21.1.5	Droit d'acquisition et/ou obligation attaché(e) au capital souscrit	7.3.2	134
21.1.6	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		
21.1.7	Historique du capital social	7.1.1	121
21.2.	Acte constitutif et statuts		
21.2.1	Objet social	7.3.2	132
21.2.2	Membres des organes d'administration, de direction et de surveillance	6.1.1	101
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	7.1.1	121
21.2.4	Modification des droits des actionnaires	7.3.2	134
21.2.5	Assemblées générales	7.3.2	134
21.2.6	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	7.3.2	132
21.2.7	Dispositions de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	7.3.2	132
21.2.8	Conditions imposées par l'acte constitutif et les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital	7.3.2	132
22.	CONTRATS IMPORTANTS	7.3.2	132
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS		
23.1.	Déclaration ou rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert	2.2	20
23.2.	Informations provenant d'une tierce partie	2.2 ; 3.6 ; 4.3 ; 6.4	20 ; 69 ; 80 ; 118
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	9.3	163
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	3.5.17	41

9.4.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel

La table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent document de référence, 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		Document de référence	
N°	Rubrique	Paragraphe(s)	Page(s)
1.	Comptes annuels	4	63
2.	Comptes consolidés	3	22
3.	Rapport de gestion	1	7
3.1.	Informations mentionnées aux articles L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce	8.2.2	155
	Analyse de l'évolution des affaires	1.3	10
	Analyse des résultats	1.4 ; 3.5.4	12 ; 29
	Analyse de la situation financière	1.5 ; 1.10 ; 3 ; 4	13 ; 16 ; 22 ; 63
	Principaux risques et incertitudes	7.2.1	126
	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité	8.2.3	159
3.2.	Informations mentionnées à l'article L.225-100-3 du Code de commerce	6.3	117
	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	6.3	117
3.3.	Informations mentionnées à l'article L.225-211 alinéa 2 du Code de commerce	8.1	146
	Programme de rachat d'actions	7.1.2	124
4.	Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	9.1	162
5.	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	4.3	80
6.	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	3.6	59
7.	Rapport sur le gouvernement d'entreprise	6	100

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 de référence, les informations qui constituent le rapport de gestion.

Rapport de gestion		Document de référence	
N°	Rubrique	Paragraphe(s)	Page(s)
1.	Activité et situation financière	1 ; 4.2.6	7 ;
2.	Événements récents, tendances et perspectives	1	7
3.	Recherche et développement	7.3.4	135
4.	Description des principaux risques et incertitudes	7.2.1	124
5.	Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	3.5.8 ; 7.2.4	34 ; 128
6.	Utilisation d'instruments financiers	1.5 ; 3.5.20	13 ; 45
7.	Responsabilité sociale et environnementale	5.1 - 5.4	83
8.	Filiales et participations	4.2.6	75
9.	Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	8.1	141
10.	Autres informations (délais de paiement, etc.)	4.2.6	75
11.	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité	8.1	141
12.	Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	4.2.6	75
13.	Rapport sur le gouvernement d'entreprise	6	100

Rapport de gestion	Document de référence	
Choix des modalités du mode d'exercice de la Direction Générale	6.1.2	108
☐ Limitations de pouvoir du Directeur Général	6.1.2	108
☐ Composition du Conseil d'administration, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration	6.1.1	106
☐ Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire durant l'exercice	6.1.1	101
☐ Rémunération des mandataires sociaux	6.2	110
☐ Engagements pris à l'égard des mandataires sociaux		
☐ État récapitulatif des opérations réalisées en 2017 sur les titres PAREF par les mandataires sociaux et leurs proches	6.1.5	107
☐ Description de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration	6.1.1	105
☐ Description des objectifs, modalités de mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice	6.1.1	105
☐ Dispositions du code Middledennext écartées et raisons pour lesquelles elles ont été écartées	6.2.7	117
☐ Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	8	138
☐ Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	6.3	117
☐ Informations concernant le capital social (structure du capital, restriction statutaire et actionnariat salarié)	7	120



