

RAPPORT ANNUEL 2016



— GROUPE —
RÉSIDE ÉTUDES
—

Synthèse du président	4
Rapport de gestion 2016	7
Comptes consolidés du Groupe Réside Etudes	19
Etat de la situation financière	20
Compte de résultat consolidé	21
Etat de variation des capitaux propres consolidés	22
Tableau des flux de trésorerie consolidé	22
Notes annexes aux états financiers consolidés 2016	23
Comptes sociaux de Réside Etudes Investissement	49
Bilan social	50
Compte de résultat social	51
Annexe aux comptes sociaux annuels 2016	52
Tableau des filiales et participations	58
Informations complémentaires	61
Présentation des risques du Groupe	62
Composition du Conseil d'Administration et détail des rémunérations versées en 2016 aux administrateurs	65
Rapport sur la politique de rémunération des dirigeants	67
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	68
Rapport du Président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise	69
➤ Gouvernance d'entreprise	69
➤ Les principales règles et procédures de contrôle interne	69
Liste des conventions réglementées et courantes	72
Rapports des Commissaires aux Comptes	73
Rapport de Responsabilité Sociétale et Environnementale (faisant l'objet d'un document séparé et faisant partie intégrante du rapport de gestion).	

Synthèse du président

Le Groupe Réside Etudes a poursuivi son développement en 2016 dans une conjoncture hôtelière durement affectée par une forte baisse de la fréquentation touristique des visiteurs étrangers en France plus particulièrement en région Parisienne et sur la Côte d'Azur. Le Groupe a par ailleurs été confronté à des difficultés internes de management de ses Résidences pour Seniors dans un contexte de très forte croissance de cette activité.

Le chiffre d'affaires consolidé est en légère baisse à 334,5 M€ contre 342,4 en 2015, la hausse significative des activités de gestion étant annulée par une baisse dans la même proportion des ventes immobilières. Cette baisse s'explique par la progression du chiffre d'affaires réalisé en co-promotion qui n'est pas pris en compte dans les ventes consolidées du fait des normes IFRS.

Activités de gestion

La branche Gestion a poursuivi son développement en 2016 avec la mise en exploitation de 8 nouvelles résidences. Le Groupe gère 23 562 logements à fin 2016 soit une progression de 3% par rapport à fin 2015 ; le chiffre d'affaires des activités de gestion progresse de 3,6 % pour s'établir à 266,1 M€. Le résultat courant avant impôts de la branche est déficitaire à -7,3 M€ contre un résultat positif de 0,2 M€ en 2015.

Le secteur des résidences pour étudiants a connu une augmentation de 6,3 % des recettes qui provient essentiellement de l'exploitation sur une année pleine des 6 nouvelles résidences mises en exploitation à la rentrée 2015 et d'une augmentation du taux moyen d'occupation moyen de l'ensemble des résidences exploitées. Le résultat avant IS de ce secteur d'activité est en nette progression et ressort à 5,3 M€ contre 4,4 M€ en 2015. L'exercice 2017 devrait voir la continuation de cette tendance positive dans la mesure où le taux d'occupation du 1^{er} trimestre est en progression de 1,75% par rapport à la même période de 2016.

Le secteur des résidences de tourisme urbaines a été durement impacté en 2016 par la baisse d'activité liée aux attentats terroristes qui ont frappés la FRANCE et affectés l'ensemble du secteur touristique en région parisienne, en particulier les zones de Paris et du quartier de la Défense ainsi que les zones de l'aéroport de Roissy et de Disneyland-Marne la Vallée où le groupe est très implanté. Malgré ce contexte défavorable et en dépit du peu de mise en exploitation de nouvelles résidences en 2016 et 2015, le secteur des résidences de tourisme urbaines a connu une quasi-stabilité de ses recettes, mais le résultat avant IS s'est dégradé à -4,6 M€ contre un résultat de -1,5 M€ en 2015. La fin de l'année 2016 a vu les prémices d'un retournement de la fréquentation touristique et le début de l'année 2017 a confirmé cette tendance avec une progression du CA du secteur de 6,2% hors RELAIS SPA ROISSY. Concernant RELAIS SPA ROISSY, RESIDE ETUDES a conclu fin 2016 un contrat de franchise avec le Groupe Hôtelier international INTERCONTINENTAL prévoyant le passage de la résidence sous l'enseigne CROWNE PLAZA au cours du 2^{ème} semestre 2017.

Le secteur des résidences services pour seniors a continué son fort développement en 2016 ; Le parc locatif a progressé de 460 appartements portant celui-ci à 2 122 logements exploités à fin décembre 2016 dont 60% environ ont moins de 3 années complètes d'exploitation. Le chiffre d'affaires a continué de croître de 21,5 % en 2016 soit une hausse identique à celle observée au cours de l'exercice précédent. Compte tenu du poids des ouvertures, le résultat avant IS est resté significativement déficitaire en 2016 à -7,9 M€ contre -3,2 M€ en 2015. Dans ce contexte, un profond remaniement de la direction de ce secteur a été effectué début 2017 visant à l'intégrer aux autres métiers du Groupe RESIDE ETUDES : le Directeur Général des activités de Gestion de résidences pour étudiants et de résidences para-hôtelières a été nommé début 2017 Directeur Général de RESIDE ETUDES SENIORS ; il est désormais assisté d'un Directeur d'Exploitation spécialiste du secteur et d'un Directeur Commercial.

Activités patrimoniales

L'évaluation des immeubles de placement à la «juste valeur» sur la base d'une expertise indépendante a fait ressortir un gain de 3,8 M€ sur l'exercice. En conséquence, les activités patrimoniales restent fortement bénéficiaires en 2016 à 7,9M€ contre 6,5 en 2015.

Activités de promotion

L'année 2016 a été marquée par une stabilité à un haut niveau de l'activité. Les ventes immobilières à l'avancement prenant en compte la part de chiffre d'affaires réalisée dans les programmes en partenariat sont en léger retrait de 4% à 91,7 M€, par contre les ventes immobilières figurant au compte de résultat consolidé reculent significativement à 53,7M€ compte tenu du poids pris par les programmes réalisés en Co-promotion dans le chiffre d'affaires. Le résultat avant IS de la branche est identique à celui de 2015 à 5,5 M€.

Au global, le résultat net du groupe reste largement positif à 4,6 M€ contre 5,4 en 2015 et la structure financière reste solide avec un EBITDA qui s'élève à 14,8 M€ en 2016 et des capitaux propres consolidés renforcés à 85,1 M€ à fin 2016 en progression de 3,7 M€ par rapport au 31 décembre 2015.

Le Président Directeur Général
Philippe Nicolet

Rapport de gestion 2016

Le Groupe Réside Etudes est spécialisé dans la conception, la construction, la commercialisation et la gestion de résidences services. Il exerce également accessoirement le métier de promoteur classique en accession à la propriété. Il est par ailleurs propriétaire d'un patrimoine constitué d'ensembles immobiliers et d'actifs diffus exclusivement situés dans les résidences qu'il exploite.

Le rapport de gestion est structuré autour de trois secteurs d'activité :

- L'exploitation de résidences services déclinée en trois sous-secteurs spécialisés :
 - résidences services pour étudiants au travers de Résidences Services Gestion et de ses filiales ;
 - résidences para-hôtelières au travers de Réside Etudes Apparthotels, de Relais Spa Val d'Europe, de Relais Spa Roissy et de leurs filiales ;
 - résidences services pour seniors au travers de Réside Etudes Seniors.
- La gestion patrimoniale au travers de diverses filiales assurant le portage soit d'un immeuble, soit d'éléments de patrimoine diffus.
- La promotion immobilière au travers de Réside Etudes et de filiales ad hoc constituées pour chaque projet immobilier.

Les principales caractéristiques de l'exercice 2016 et des perspectives d'activité pour l'exercice 2017 sont détaillées ci-après.

I - Activités de gestion

La branche Gestion du Groupe a poursuivi son développement en 2016 avec un accroissement net du parc exploité de 738 logements ; les principales ouvertures de l'exercice concernent :

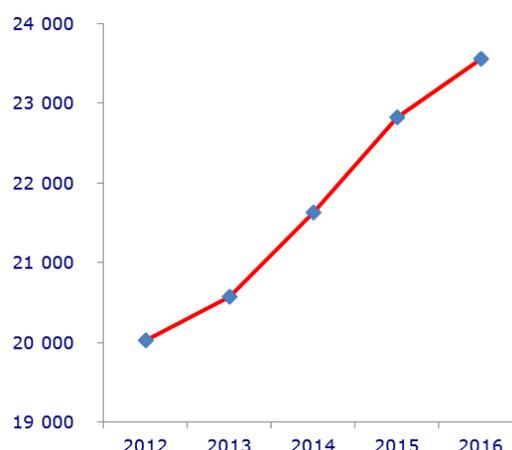
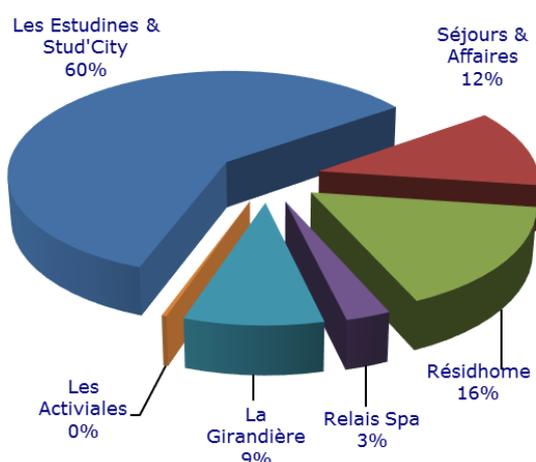
- une résidence Séjour & Affaires, représentant 82 logements à Bagneux ;
- deux résidences Les Estudines, représentant 194 logements à Bagneux et à Nice ;
- cinq résidences La Girandière, représentant 460 logements, à Challans, Le Mans, Dinan, Mulhouse et L'Isle d'Abeau.

Le tableau et les deux graphiques ci-après montrent l'évolution et la composition par enseigne du parc locatif géré du Groupe qui s'élève à 23 562 appartements à fin 2016 contre 22 824 au 31 décembre 2015 soit un parc géré en augmentation de 3,2 %.

Nombre de logements par enseigne au 31 décembre	2016	2015
Les Estudines et Stud'City	14 051	13 871
Séjours & Affaires	2 820	2 720
Résidhome	3 811	3 810
Relais Spa	682	682
La Girandière	2 122	1 662
Les Activiales	76	79
Total	23 562	22 824

Décomposition du parc géré en % du nombre de logements par enseigne

Evolution du parc de logements gérés sur 5 ans (en nombre de logements)



Les recettes du secteur d'activité Gestion Locative s'élèvent à 266,1 M€ en 2016 contre 256,8 M€ en 2015, soit une progression de 3,6% ; la décomposition par sous-secteurs d'activité est la suivante :

Produits d'exploitation du secteur d'activité gestion en M€	2016	2015	Evolution 2016 / 2015
Résidences Services Gestion et Filiales	101,9	95,9	6,3%
Résidence Etudes Apparthotels, Relais Spa et Filiales	128,2	128,7	-0,4%
Résidence Etudes Seniors et Filiales	28,0	23,0	21,5%
Autres (1)	8,1	9,3	-12,7%
Total	266,1	256,8	3,6%

(1) Le poste Autres correspond aux ventes de mobilier aux propriétaires ainsi qu'aux produits divers de gestion courante. La baisse du poste s'explique principalement par le reclassement en 2016 des aides au lancement commercial des résidences, à hauteur de 2,2 M€, en compensation des achats consommés.

Le résultat consolidé avant IS du secteur Gestion est détaillé dans les tableaux d'information sectorielle figurant en note 5 des annexes des comptes consolidés du Groupe ; Le résultat courant avant impôts de la branche est déficitaire à -7,3M€ contre un résultat positif de 0,2 M€ en 2015 ; L'analyse de ces résultats par sous-secteur d'activité est détaillée ci-après.

Résidences Services Gestion

L'augmentation de 6,3% des recettes des résidences pour étudiants provient essentiellement de l'exploitation sur une année pleine des 6 nouvelles résidences mises en exploitation à la rentrée 2015 et d'une augmentation du taux moyen d'occupation moyen de l'ensemble des résidences exploitées.

Le résultat avant IS de ce secteur d'activité est en nette progression et ressort à 5,3 M€ contre 4,4 M€ en 2015. L'exercice 2017 devrait voir la continuation de cette tendance positive dans la mesure où le taux d'occupation du 1^{er} trimestre est en progression de 1,75% par rapport à la même période de 2016.

Résidence Etudes Apparthotels, Relais Spa et Filiales

Le secteur des résidences de tourisme urbaines a été durement impacté en 2016 par la baisse d'activité liée aux attentats terroristes qui ont frappés la FRANCE et affectés l'ensemble du secteur touristique en région parisienne en particuliers les zones de Paris et du quartier de la Défense ainsi que les zones de l'aéroport de Roissy et de Disneyland-Marne la Vallée où le groupe est très implanté.

Malgré ce contexte défavorable et en dépit du peu de mise en exploitation de nouvelles résidences en 2016 et 2015, le secteur des résidences de tourisme a connu une stabilité de ses recettes. Le résultat avant IS de ce secteur s'est dégradé à -4,6 M€ contre un résultat de -1,5M€ en 2015. La fin de l'année 2016 a vu les prémices d'un retournement de la fréquentation touristique et le début de l'année 2017 a confirmé cette tendance avec une progression du CA du secteur de 6,2% hors RELAIS SPA ROISSY. Concernant RELAIS SPA ROISSY, RESIDE ETUDES a conclu fin 2016 un contrat de franchise avec le Groupe Hôtelier international INTERCONTINENTAL prévoyant le passage de la résidence sous l'enseigne CROWNE PLAZA au cours du 2^{ème} semestre 2017 ; le premier semestre sera consacré à la réalisation des

travaux de mise à niveau de la résidence aux normes du Groupe IHG ce qui perturbe l'exploitation courante et entraîne une légère diminution du CA (-0,8%) au 1^{er} trimestre.

Résidence Etudes Seniors

Le secteur des résidences services pour seniors a continué son développement. Le parc locatif a encore progressé de 460 appartements portant celui-ci à 2 122 logements exploités à fin décembre 2016 dont 60% environ ont moins de 3 années complètes d'exploitation. Le chiffre d'affaires a continué de croître de 21,5% en 2016 soit une hausse identique à celle observée au cours de l'exercice précédent. Compte tenu du poids des ouvertures, le résultat avant IS est resté significativement déficitaire en 2016 à -7,9 M€ contre -3,2 M€ en 2015. Dans ce contexte, un profond remaniement de la direction de ce secteur a été effectué début 2017 visant à mieux l'intégrer aux autres métiers du Groupe RESIDE ETUDES : le Directeur Général des activités de Gestion de résidences pour étudiants et de résidences para-hôtelières a été nommé Directeur Général de RESIDE ETUDES SENIORS début 2017 ; il est désormais assisté d'un Directeur d'Exploitation spécialiste du secteur et d'un Directeur Commercial.

Activités annexes

Il s'agit des activités des sociétés dites de services, à savoir l'YSER SAS et les deux sociétés de syndic LINCOLN FRANCOIS PREMIER et CLB Gestion. Le résultat de ces activités s'établit à 0,1 M€ avant impôts.

II - Activités patrimoniales

Ce secteur se compose de filiales foncières spécialement constituées soit pour le portage d'une résidence gérée par le Groupe soit pour le portage d'actifs diffus principalement situés dans les résidences gérées. Ces sociétés porteuses d'actifs diffus peuvent être détentrices d'actifs qui sont classés en « immeubles d'exploitation » ou en « immeubles de placement » au sens des normes IFRS :

- Les immeubles d'exploitation comprennent principalement les logements de fonction, les parkings, les surfaces commerciales, les bureaux utilisés par le Groupe et les locaux de services des résidences de Tourisme urbaines ou pour Seniors ; ils sont évalués à leur coût historique et amortis suivant la méthode des composants ;
- Les immeubles de placement comprennent principalement un patrimoine diffus composé de logements ou de surfaces commerciales généralement situés dans des résidences gérées par le Groupe ou des résidences conservées en patrimoine ; ils sont évalués à la juste valeur sur la base d'une expertise immobilière établie par un cabinet indépendant pour les immeubles entiers et les commerces ou sur la base d'une méthodologie d'évaluation validée par ces mêmes experts pour le patrimoine diffus. Les immeubles de placement en cours de construction sont évalués à leur coût de production et classés sur une ligne spécifique du bilan.

Lorsque les sociétés détentrices d'actifs immobiliers sont exclusivement porteuses d'immeubles d'exploitation, elles ont été incorporées au sein du secteur d'activité Gestion.

Lorsque les sociétés sont porteuses d'actifs diffus comprenant tant des immeubles d'exploitation que des immeubles de placement, elles ont été classées au sein de la branche sectorielle patrimoniale.

Le tableau synthétique ci-après présente l'ensemble du patrimoine du Groupe au 31 décembre 2016 et son évolution par rapport au 31 décembre 2015.

Dans ce tableau, les immeubles d'exploitation sont valorisés à la valeur nette comptable tandis que les immeubles de placement sont valorisés à la juste valeur.

Patrimoine du Groupe au 31 décembre 2016 : évaluation et évolution par rapport au 31 décembre 2015

BIENS PATRIMONIAUX	2016		2015	
	Nombre de logements	Valeur	Nombre de logements	Valeur
Total Immeubles d'exploitation *	48	36 095	48	36 891
Résidence de tourisme "Paris-Opéra"	90	35 000	90	32 300
Résidence services pour étudiants de "Marseille République"	206	18 010	205	18 000
Résidence sociale étudiante de Marseille Luminy I	135	7 501	135	7 200
Résidence sociale étudiante de Marseille Luminy II	119	8 420	119	8 410
Résidence sociale étudiante de Courbevoie	194	14 580	194	14 180
Résidence sociale étudiante de Romainville	130	9 610	130	9 420
Résidence sociale étudiante de Bailly Romainvilliers	198	12 940	198	12 710
Résidence sociale étudiante de Lille Pasteur (1er étage)	36	1 900	36	1 760
Résidence sociale étudiante de Vincennes (1 cage d'escalier)	41	3 220	41	3 120
Résidence sociale étudiante de Montreuil (1 cage d'escalier)	51	5 600	51	5 720
Actifs de placement détenus par Foncière Etoile La Boétie	65	4 534	65	4 664
Actifs de placement détenus par Foncière Saint Jérôme	68	7 859	67	7 845
Total immeubles de placement	1 333	129 174	1 331	125 329
Immeuble de placement en cours :				
Résidence pour chercheurs Paris Batignolles	-	8 638	-	2 074
Résidence Seniors Marseille République	-	16 009	-	12 614
Résidence sociale étudiante de Paris Bagnolet	-	309	-	-
Résidence para-hôtelière Metz Augny	-	1 558	-	-
Résidence Seniors Montigny-le-Bretonneux	-	1 383	-	-
Résidence sociale étudiante Marseille Luminy III	-	3 143	-	-
Patrimoine total au 31 décembre		196 309		176 908

* Le montant des actifs immobiliers indiqués sur ces lignes du tableau comprend à la fois des appartements, des espaces de services et des parkings. Il n'y a donc pas de corrélation entre la valeur globale détenue et le nombre d'appartements qui est indiqué pour information.

Le patrimoine du Groupe s'élève à 196,3 M€ soit une croissance de 19,4 M€ par rapport à 2015. Cette croissance s'explique de la façon suivante :

- Avancement de la construction (+3,4 M€) de la résidence services pour séniors de 117 logements située rue de la république à Marseille pour un total de 16 M€
- Avancement de la construction (+6,5 M€) de la résidence pour chercheurs dans le quartier de Batignolles à Paris (+8,6 M€).
- Lancement des travaux de la résidence pour séniors à Montigny (+1,4 M€), de la résidence para-hôtelière à Metz Augny (+1,6 M€), de la résidence étudiante de Marseille Luminy III (+3,1 M€), et de la résidence pour étudiants de Paris-Bagnolet (+0,3 M€)
- Revalorisation des actifs de placement (+3,8 M€)
- Acquisition de divers actifs de placements (+0,5 M€) et d'exploitation (+0,9 M€), et de cession de biens d'exploitation (-1,4 M€)

L'analyse détaillée des comptes du secteur « branche patrimoniale » figure dans les tableaux d'analyse sectorielle figurant en note annexe 5 des comptes annuels. Les recettes locatives du secteur patrimonial sont en légère augmentation à 8,8 M€ contre 8,4 M€ en 2015.

Le résultat courant de la branche patrimoniale est stable en 2016 à 4,0 M€ contre 3,7 M€ en 2015.

L'évaluation des immeubles de placement à la « juste valeur » sur la base d'une expertise indépendante a fait ressortir une plus-value de 3,8 M€ sur l'exercice. En conséquence, les activités patrimoniales restent fortement bénéficiaires à 7,9 M€ en 2016, en forte augmentation par rapport à 2015.

III - Activités de promotion

✓ Commercialisation des programmes

Le niveau des réservations d'appartement enregistrées ainsi que le volume d'actes notariés signés au cours de l'exercice constituent des indicateurs avancés de l'activité de la branche Promotion.

Les statistiques de réservations, de signatures d'actes notariés, qui comprennent l'ensemble des programmes commercialisés y compris pour le compte de tiers, sont résumées dans le tableau ci-après :

Le montant des réservations nettes d'annulation en 2016 a atteint 193,9 M€ soit une activité en forte hausse par rapport à 2015. Les signatures d'actes notariés ont également beaucoup progressé à 168,6 M€ (pour 1087 logements) contre 123,6 M€ (pour 848 logements) en 2015 ; cette augmentation provient pour l'essentiel de la vente en bloc d'une résidence pour étudiants à PARIS à un investisseur institutionnel.

		2016	2015	Evolution 2016 / 2015
Réservations réalisées en M€	(Net d'annulations)	193,9	124,7	55%
En nombre de logements		1 221	854	43%
Actes notariés signés en M€		168,6	123,6	36%
En nombre de logements		1 087	848	28%

Résidé Etudes développe plusieurs lignes de résidences services :

- Les résidences pour étudiants commercialisées sous la marque Les Estudines
- Les résidences Apparthotels commercialisées sous la marque Résidhome
- Les résidences services pour seniors commercialisées sous les marques La Girandière et Victoria Palazzo
- Les programmes en accession à la propriété

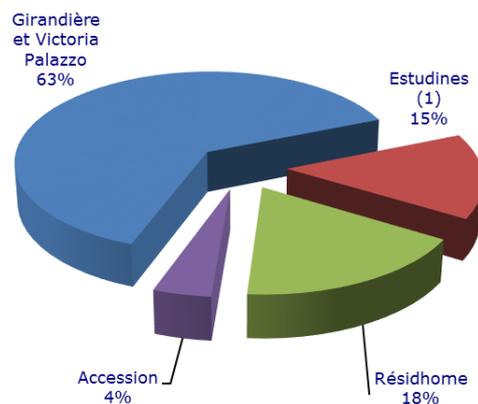
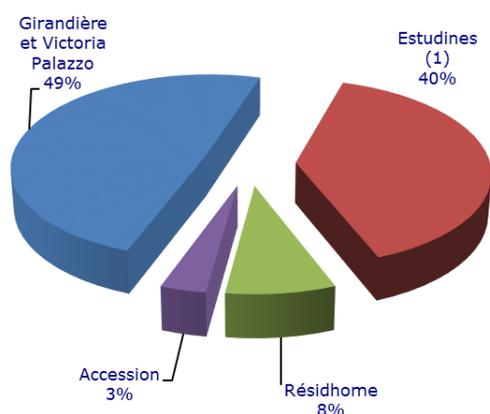
Le tableau ci-après montre la ventilation des ventes de logements par type de produit :

Répartition par nature de produits des signatures notaire en chiffre d'affaires en M€	2016	2015
Girandière et Victoria Palazzo	82,9	78,2
Estudines (1)	66,5	18,3
Résidhome	13,6	21,8
Accession	5,7	5,3
Total	168,6	123,6

(1) dont la vente en bloc de la résidence de Paris - 129 Bld Davout pour 45,6 M€

2016

2015



Réside Etudes intervient en tant que promoteur ou Co promoteur ou encore simple commercialisateur de programmes ayant fait l'objet d'un contrat de prise à bail par une entité de gestion du Groupe.

Le tableau ci-après montre la ventilation des ventes de logements par canal de production :

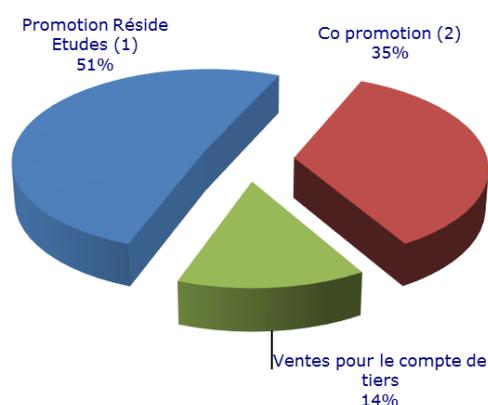
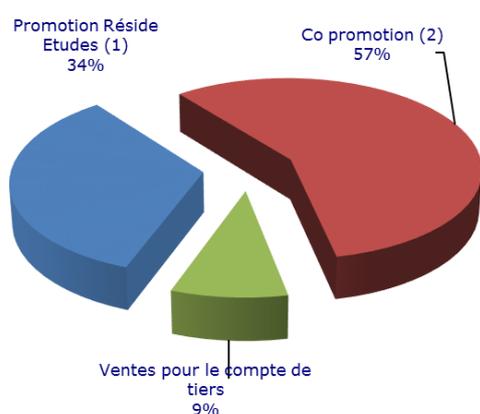
Répartition par nature juridique des signatures notaire en chiffre d'affaires en M€	2016	2015
Promotion Réside Etudes (1)	57,2	63,0
Co-promotion (2)	96,7	43,2
Ventes pour le compte de tiers	14,7	17,3
Total	168,6	123,6

(1) Sociétés de promotion contrôlées par Réside Etudes

(2) dont la vente en bloc de la résidence de Paris - 129 Bld Davout pour 45,6 M€
Sociétés de promotion avec contrôle conjoint entre Réside Etudes et d'autres actionnaires

2016

2015



✓ Ventes immobilières à l'avancement

Au niveau des comptes consolidés, les ventes immobilières sont comptabilisées suivant la règle comptable de l'avancement, par l'application au montant des ventes signées d'un taux égal au taux d'avancement des chantiers. La norme IFRS 11, qui traite du partenariat d'entreprises, impose de reconnaître le chiffre d'affaires réalisé dans les programmes de co-promotion selon la méthode de la mise en équivalence, en conséquence seules les ventes dites « Promotion RESIDE ETUDES » sont susceptibles de faire partie des ventes immobilières apparaissant sur le compte d'exploitation consolidé.

L'évolution des ventes immobilières à l'avancement est résumée ci-après suivant les deux méthodes de consolidation :

		2016	2015	Evolution 2016 / 2015
Ventes immobilières à l'avancement	avec mise en équivalence des partenariats	53,7	72,6	-26%
Ventes immobilières à l'avancement	avec intégration proportionnelle des partenariats	91,7	95,6	-4%

Le volume des ventes immobilières à l'avancement des comptes consolidés s'élève à 53,7 M€ en 2016 contre 72,6 M€ en 2015 après application de la méthode de consolidation par mise en équivalence pour les programmes de co-promotion.

En terme comparable, calculées selon la méthode d'intégration proportionnelle, c'est-à-dire en prenant en compte la part de chiffre d'affaires réalisée par le Groupe dans les programmes en partenariat, les ventes immobilières sont de 91,7 M€ en 2016 contre 95,6 M€ en 2015.

✓ Résultat sectoriel de la branche Promotion

Le secteur Promotion comprend Réside Etudes et les sociétés de programme. Les comptes détaillés du secteur figurent en note 5 des annexes des comptes consolidés du Groupe.

Le résultat de la branche Promotion est identique à celui de l'exercice précédent à 5,5 M€.

IV - Perspectives

Activités de gestion

Le chiffre d'affaires de la branche Gestion devrait encore fortement augmenter en 2017 compte tenu de la progression du taux d'occupation des résidences pour étudiants et pour seniors et de l'impact significatif des nombreuses ouvertures de résidences prévues dans les trois secteurs d'activité. Pour les résidences para-hôtelières, l'année 2017 devrait permettre d'effacer la contreperformance de 2016 si l'activité touristique redevient normale en France.

Activités patrimoniales

L'année 2017 sera marquée par la livraison de la résidence services pour seniors rue de la République à Marseille et par l'avancement des nombreux chantiers lancés en 2016.

Activités de promotion

Cette branche d'activité devrait connaître un fort dynamisme en 2017 compte-tenu de l'important portefeuille de projets immobiliers dont dispose le Groupe et bien entendu sous réserve que les échéances électorales ne viennent pas troubler le climat de confiance qui entoure actuellement l'investissement immobilier en France.

Développement international

Le premier contrat de prise à bail d'une résidence pour étudiants a été signé en Suisse au cours de l'année 2016 et l'acte d'acquisition de la première résidence hôtelière au Luxembourg a été signé en début d'année 2017.

V - Présentation des comptes consolidés du Groupe Réside Etudes

Les comptes consolidés du Groupe Réside Etudes sont établis selon le référentiel IFRS.

Les principaux éléments caractéristiques des états financiers sont résumés ci-après :

Bilan consolidé actif

L'augmentation de 3,9 M€ des immeubles de placement (129,2 M€ en 2016 contre 125,3 en 2015) correspond essentiellement à des acquisitions de biens diffus par les foncières Saint Jérôme et Etoile La Boétie et à la revalorisation de la résidence de tourisme Paris Opéra. Les immeubles de placement en cours de construction (31,0 M€) correspondent aux dépenses engagées pour la construction des projets en cours : résidence pour chercheurs de Paris-Batignolles, résidence pour seniors de Marseille-République, résidence pour seniors de Montigny-le-Bretonneux, résidence de tourisme de Metz-Augny, et résidences pour étudiants à Marseille-Luminy et à Paris-Bagnolet.

Les stocks ont augmenté à 58,1 M€ en 2016 contre 43,3 à fin 2015 ; cette hausse provient en totalité de l'accroissement des en-cours de production de l'activité promotion.

Le montant du poste clients s'élève à 23,9 M€ en 2016 contre 33,8 M€ à fin 2015 : la variation de ce poste provient à hauteur de 10,7 M€ de l'activité de promotion.

Les autres créances s'élèvent à 75,2 M€ en 2016 contre 62,5 à fin 2015. Elles sont composées essentiellement de créances fiscales et sociales pour 32,0 M€, d'apports en comptes courants aux filiales de co-promotion pour 14,5 M€ et de débiteurs divers pour 24,7 M€.

La trésorerie brute s'élève à 25,2 M€ en 2016 contre 27,2 M€ à la clôture de l'exercice précédent.

Bilan consolidé passif

Les fonds propres consolidés sont en augmentation à 85,1 M€ à fin 2016 contre 81,5 à la clôture de l'exercice précédent.

Les dettes financières à long et moyen terme augmentent et s'établissent à 184,4 M€ en 2016 contre 159,6 M€ à fin 2015 ; l'analyse détaillée de leur évolution figure en note 7 de l'annexe des comptes consolidés.

Les dettes fournisseurs restent stables à 34,9 M€ en 2016 contre 34,1 M€ à la fin de l'exercice précédent.

Le poste "Autres dettes" composé pour l'essentiel de dettes fiscales et sociales, de charges à payer et de produits perçus d'avance, augmente à 54,4 M€ en 2016 contre 50,3 M€ à fin 2015.

Tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette consolidée est en diminution à -8,0 M€ en 2016 contre +0,4 à fin 2015 ; cette baisse provient pour l'essentiel de la mise en place de nouveaux crédit de promotion compte tenu de l'accélération de l'activité. La capacité d'autofinancement s'élève en diminution à 5,6 M€ contre 8,4 en 2015 compte tenu de la perte enregistrée par la branche gestion.

Compte de résultat consolidé

Les ventes immobilières, qui dépendent directement du coefficient d'avancement des projets pris en compte au 31 décembre, sont en baisse à 53,7 M€ en 2016 contre 72,6 à la fin de l'exercice précédent.

Les recettes locatives sont en forte augmentation à 248,8 M€ en 2016 contre 239,7 à fin 2015 au global le chiffre d'affaires consolidé total s'élève à 334,5 M€ en 2016 contre 342,4 en 2015 en baisse de 2,3 %.

Le résultat opérationnel s'élève à 10,5 M€ en 2016 contre 14,3 en 2015 tandis que le résultat net s'élève à 4,6 M€ contre 5,4 en 2015 compte tenu d'un effet positif d'impôt sur les sociétés de 2,2 M€ contre une charge de 2,2 M€ en 2015.

Tableaux d'information sectorielle

L'information sectorielle a été ventilée suivant les trois secteurs d'activité (Gestion, Patrimonial et Promotion) définis et commentés dans le rapport de gestion auxquels s'ajoutent les éléments concernant les activités de services et de holding du Groupe.

Les informations financières sectorielles sont ventilées en deux catégories :

- ✓ éléments de résultat présentant une ventilation du compte de résultat consolidé par secteur d'activité ;
- ✓ éléments bilanciaux présentant une ventilation de l'actif et du passif consolidés (hors fonds propres) entre les secteurs d'activité.

Ces tableaux sont présentés et commentés au paragraphe 5 des notes annexes.

Le résultat du secteur d'activité Patrimonial est en hausse, alors que celui Promotion est stable. La baisse du résultat de la branche Gestion s'explique par le tassement de l'activité para-hôtelière et Relais Spa, par les pertes de lancement des résidences du sous-secteur Résidences Seniors, compensée en partie par la hausse du résultat de l'activité Résidences pour Etudiants.

VI - Présentation des comptes annuels sociaux de Réside Etudes Investissement

Vous trouverez ci-après les comptes annuels de l'exercice 2016 assortis de notes annexes. Il convient de remarquer les éléments suivants :

- A l'actif, les immobilisations financières comprennent d'une part les rétrocessions d'emprunt obligataire consenties aux filiales : Réside Etudes Exploitation (18,5 M€), Réside Etudes (35 M€), Saint Jérôme (2 M€), et Foncière Etoile la Boétie (5 M€). Les titres de participation s'élèvent en valeur nette à 67,1 M€ contre 65,0 à fin 2015 : la variation s'explique principalement par les deux augmentations de capital d'un million d'euro chacune des sociétés SARL RE Franchise Chessy et RE Franchise Roissy porteuses des activités Relais Spa. Le tableau détaillé figurant ci-après au paragraphe VII présente l'évolution du portefeuille Titres en valeur brute au cours de l'exercice 2016. Les autres immobilisations financières (2 427 K€) comprennent principalement les intérêts courus sur les rétrocessions d'emprunts obligataires (1 826 K€) ainsi que divers dépôts de garantie à des organismes financiers (342 K€). Les autres créances se composent principalement de comptes courants avec des sociétés du Groupe pour un montant brut de 50,9 M€.
- Au passif, les fonds propres sociaux de Réside Etudes Investissement s'élèvent à 76,4 M€ contre 85,5 à la clôture de l'exercice précédent.

La ligne « emprunts obligataires » d'un montant de 73,1 M€ correspond :

- ✓ au solde résiduel de l'emprunt obligataire Octobre 2013 d'un montant 18,5 M€ à échéance octobre 2019 ;
- ✓ à un nouvel emprunt obligataire Février 2016, d'un montant nominal de 50 M€ à échéance février 2024 ;
- ✓ à l'emprunt groupé obligataire souscrit au travers d'un fond commun de placement géré par le GIAC d'un montant de 2,4 M€ à échéance 2022 remboursable en cinq annuités à partir de 2017 ;
- ✓ aux intérêts courus au titre de ces emprunts pour un montant de 2,2 M€.

Les dettes auprès des établissements de crédit correspondent au prêt participatif consenti par OSEO en 2011 pour un montant de 1,1 M€ et à deux lignes de crédit bancaire pour 3,0 M€ chacune. Les dettes financières diverses (26,4 M€) comprennent exclusivement des comptes courants avec les sociétés du Groupe.

- Les produits financiers de 2016 comprennent principalement les dividendes reçus de diverses filiales pour un montant de 4,8 M€ contre 5,8 à la clôture de l'exercice précédent et les intérêts des prêts principalement consentis à diverses filiales (2,7 M€).
- L'augmentation des charges externes s'explique principalement par les frais d'émission du nouvel emprunt obligataire.
- Les charges financières sont composées principalement des intérêts versés au titre des emprunts obligataires (4,1 M€) et par les intérêts des autres comptes courants (0,6 M€).
- Les charges exceptionnelles sur opérations de gestion correspondent à hauteur de 13,2 M€ à l'abandon de compte courant consenti à la filiale RESIDE ETUDES EXPLOITATION.
- L'exercice 2016 se conclut par une perte de 7,8 M€ contre un bénéfice de 10,8 à la clôture de l'exercice précédent tenant compte d'un impôt créditeur de 4,6 M€ contre 6,2 à la clôture de l'exercice précédent.
- Conformément aux dispositions de l'article L 441-6-1 du code de commerce introduites par la Loi n 2008-776 du 4 août 2008, les délais de paiement des fournisseurs de la société figurent ci-dessous par échéance :
 - ✓ fournisseurs à moins d'un mois : 11,1 K€ contre 6,1 K€ en 2015 ;
 - ✓ fournisseurs non échus (factures non parvenues) : 127,8 K€ contre 119,8 K€ en 2015.

VII - Titres de participation

Le tableau détaillé réglementaire des titres de participation détenus par Réside Etudes Investissement figure au paragraphe 8 des notes annexes des comptes sociaux ; l'évolution du poste « titres de participation » en valeur brute se détaille comme suit :

Sociétés	Valeur brute au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2016
Activité de gestion				
SAS BF Roissy Restauration	142 120	-	-	142 120
Activités patrimoniales				
SARL Colline de l'Arche	4 195 800	-	-	4 195 800
SCI Colline de Luminy	2 697 300	-	-	2 697 300
SARL Résidence des Frères Lumière	2 397 600	-	-	2 397 600
SAS Saint Jérôme	1 372 041	-	-	1 372 041
SARL Foncière Etoile la Boétie	1 000 000	-	-	1 000 000
SARL RE Franchise Chessy	10	999 990	-	1 000 000
SARL RE Franchise Roissy	10	999 990	-	1 000 000
SARL Foncière Paris Opéra	992 139	-	-	992 139
SARL Rond-Point des deux Golfs	519 480	-	-	519 480
SARL Marseille Luminy	179 820	-	-	179 820
SCI du 231 Avenue Laurent Cely	50 000	-	-	50 000
SAS Réside Etudes Patrimoine	15 310	-	-	15 310
SARL Résidence Marseille République	9 900	90	-	9 990
SARL Résidence Seniors Marseille République	10 000	-	10	9 990
SCI Batignolles Saint Lazare	9 990	-	-	9 990
SCI RE Gallieni Patrimoine	-	9 990	-	9 990
SCI RSS Montigny	-	9 990	-	9 990
SCI RSS Morangis Patrimoine	-	9 990	-	9 990
SCI Résidence Hôtel Augny	-	999	-	999
SCI Vallon des trois confronts	-	999	-	999
SARL Foncière Commerces Chessy	10	-	-	10
SCI Arlientin	275 000	-	275 000	-
Activités de promotion				
SAS Réside Etudes	18 215 398	-	-	18 215 398
SARL Cauxiprom	5 000	-	-	5 000
Holdings				
SAS Réside Etudes Exploitation	30 000 000	-	-	30 000 000
SAS Réside Etudes Gestion	2 900 001	-	-	2 900 001
Activité de construction (en cours d'arrêt)				
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	7 050 002	469 000	-	7 519 002
TOTAL	72 036 931	2 501 038	275 010	74 262 959

VIII - Affectation du résultat

Il sera proposé à l'assemblée de distribuer un dividende de 1,20 € par action. En conséquence, l'affectation du résultat sera la suivante (en €):

La perte de l'exercice	(7 840 053,28)
Majoré du report à nouveau	33 020 339,60
Forment un total disponible de	25 180 286,32
Qui sera affecté de la manière suivante :	
Réserve légale	-
Dividende *	1 200 000,00
Report à nouveau	23 980 286,32
Soit un total affecté de	25 180 286,32

* soit un dividende de 1,20 € pour chacune des 1 000 000 actions composant le capital. Ce dividende sera mis en paiement au plus tard le 30 septembre 2017 par CACEIS, teneur du compte.

Le montant du dividende unitaire versé au titre des exercices précédents s'est élevé à :

- 1,20 € au titre de 2015
- 1,20 € au titre de 2014
- 1,20 € au titre de 2013

IX – Renseignements divers

- Les normes IFRS imposent d'évaluer à leur juste valeur les instruments financiers. A ce titre, les swaps de taux, conclus par la Foncière Paris Opéra, par Résidence Seniors Marseille République et par Relais Spa Roissy pour se couvrir des fluctuations de taux variable des emprunts contractés, font ressortir au 31/12/2016 une perte latente de 2 890 K€ qui impacte les capitaux propres à hauteur de 1 927 K€ après déduction d'un crédit d'impôt latent de 963 K€. L'incidence nette de la variation de juste valeur annuelle est une moins-value nette d'impôts de 567 K€ qui impacte les capitaux propres, s'agissant d'un instrument non spéculatif.
- A ce jour, nous n'avons pas connaissance d'incertitudes ni identifié de risques majeurs pouvant entraîner d'importantes difficultés pour la société, en dehors de ceux qui ont donné lieu à des provisions dûment enregistrées dans les comptes. Une présentation des risques du Groupe figure en annexe du rapport de gestion.
- Fiscalité : Nous vous informons que le montant des charges somptuaires non déductibles du résultat fiscal (au sens de l'article 39-4 du CGI) est nul au 31 décembre 2016.
- Aucune société du Groupe n'est éligible au Crédit d'Impôt Recherche (CIR).
- Au 31 décembre, la société détient 30 000 actions de son capital pour un montant de 1 803 K€.
- Le tableau des résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices figure au paragraphe IX de l'annexe aux comptes sociaux.
- L'ensemble des informations réglementaires figure dans la partie Informations complémentaires du présent rapport annuel et comprend :
 - ✓ la présentation des risques du Groupe ;
 - ✓ la composition du Conseil d'Administration et le détail des rémunérations versées en 2016 aux administrateurs ;
 - ✓ le rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions ;
 - ✓ le rapport sur le contrôle interne ;
 - ✓ la liste des conventions réglementées.Il convient de noter que le rapport de Responsabilité Sociétale et Environnementale, partie intégrante du rapport de gestion, fait l'objet d'un document séparé.
 - ✓ le rapport sur la politique de rémunération des dirigeants.

X – Evénements post-clôture

Néant.

Comptes consolidés du Groupe Réside Etudes

Etat de la situation financière	20
Compte de résultat consolidé	21
Etat de variation des capitaux propres consolidés	22
Tableau des flux de trésorerie consolidé	22
Notes annexes aux états financiers consolidés 2016	23

Etat de la situation financière

Bilan consolidé actif

(En K€)		2016	2015
Immobilisations incorporelles nettes	Note 6-1	8 812	7 892
Immobilisations corporelles nettes (hors immeubles de placement)	Note 6-2	59 235	58 463
Immeubles de placement	Note 6-4	129 174	125 329
Immeubles de placement en cours de construction	Note 6-4	31 040	14 688
Titres mis en équivalence	Note 6-5	4 565	3 373
Autres actifs financiers	Note 6-5	6 310	7 363
Actifs d'impôts différés	Note 6-6	771	563
Total des Actifs non courants		239 907	217 671
Stocks nets	Note 6-7	58 080	43 283
Créances clients nettes	Note 6-8	23 932	33 777
Autres créances nettes	Note 6-9	75 179	62 496
Actifs d'impôts exigibles	Note 6-9	153	85
Trésorerie et équivalent de trésorerie	Note 6-10	25 188	27 236
Total des Actifs courants		182 532	166 877
Total de l'Actif		422 439	384 548

Bilan consolidé passif

(En K€)		2016	2015
Capital social		50 000	50 000
Réserves liées au capital		34 263	24 640
Réserves consolidées		(3 693)	1 702
Résultat consolidé groupe		4 569	5 178
Capitaux Propres part du groupe		85 139	81 520
Résultat des minoritaires		52	210
Réserves des minoritaires		257	48
Total des Capitaux propres		85 448	81 778
Dettes financière à long et moyen terme	Note 7-1	184 412	159 597
Avantage du personnel	Note 7-2	1 318	1 273
Provisions - non courant	Note 7-3	1 515	1 491
Passifs d'impôts différés	Note 7-4	19 223	21 648
Total des Passifs non courants		206 468	184 009
Part à moins d'un an des dettes financières à long et moyen terme	Note 7-1	7 750	7 263
Autres passifs et concours bancaires	Note 7-5	33 200	26 827
Dettes fournisseurs	Note 7-6	34 949	34 139
Autres dettes	Note 7-7	54 417	50 304
Passif d'impôts exigibles		207	228
Total des Passifs courants		130 523	118 761
Total du passif		422 439	384 548

Compte de résultat consolidé

(En K€)		2016	2015 (1)
Ventes immobilières	Note 8-1	53 732	72 639
Recettes locatives	Note 8-2	248 850	239 667
Autres produits des activités ordinaires	Note 8-3	31 961	30 083
Produits des activités ordinaires		334 543	342 389
Achats consommés		(166 826)	(176 953)
Charges de personnel	Note 8-4	(70 044)	(65 285)
Impôts et taxes		(9 357)	(8 919)
Charges opérationnelles courantes		(76 685)	(74 625)
Dotations nettes aux amortissements	Note 8-5	(7 638)	(6 630)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	Note 8-6	(485)	(333)
Résultat opérationnel courant		3 508	9 644
Autres produits et charges opérationnels	Note 8-7	99	8
Ajustements de la valeur des immeubles de placement	Note 8-8	3 840	2 796
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		3 026	1 896
Résultat opérationnel		10 473	14 344
Produits de trésorerie		230	200
Coût de l'endettement financier brut		(7 866)	(6 880)
Coût de l'endettement financier net	Note 8-9	(7 636)	(6 680)
Autres produits et charges financiers		(757)	98
Résultat avant Impôts		2 080	7 762
Charge d'impôt sur le résultat	Note 8-10	2 220	(2 229)
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		4 300	5 533
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	Note 3-1	321	(145)
Résultat net		4 621	5 388
<i>dont part du groupe</i>		4 569	5 178
<i>dont intérêts minoritaires</i>		52	210

Résultat global de l'exercice

(En K€)	2016	2015
Résultat net part du groupe	4 569	5 178
Variation de juste valeur des instruments de couverture	(850)	279
Impôts différés correspondants	283	(93)
Résultat global	4 002	5 364

Résultat net consolidé par action

	2016	2015
Nombre d'actions au 31 décembre (hors actions auto-détenues)	970 000	973 350
<i>Résultat net (en K€) part du groupe</i>	4 569	5 178
Résultat net par action (en euros) part du groupe	4,71	5,32

Etat de variation des capitaux propres consolidés

Variation (part du groupe)	2016	2015	2014
Fonds propres à l'ouverture	81 520	78 102	75 310
Résultat global de l'exercice	4 002	5 364	3 964
Distribution	(1 168)	(1 161)	(1 175)
Actions auto-détenues	97	(1 014)	-
Variation de périmètre (IFRS 3R) et divers	688	229	3
Fonds propres à la clôture	85 139	81 520	78 102

Tableau des flux de trésorerie consolidé

Tableau des flux de trésorerie consolidé (en K€)	2016	2015	
Résultat net des activités	4 621	5 388	
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(3 026)	(1 896)	
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	1 827	13	
Elimination des produits et des charges sans incidence de trésorerie :	(10)	-	
Dotation nette aux amortissements et provisions	8 260	7 093	
Elimination des écarts de juste valeur	(3 840)	(2 796)	
Variation des provisions d'impôts différés actifs	(9 725)	(3 061)	
Variation des provisions d'impôts différés passifs	7 267	3 602	
+/- value de cession	230	31	
Capacité d'autofinancement	5 604	8 374	
Variation de stocks	(12 039)	(2 891)	
Variation des autres postes d'actifs courants	(2 838)	(21 044)	
Variation des postes de passifs courants	758	14 814	
Activités opérationnelles	(14 119)	(9 121)	
Décaissements sur immobilisations	(25 598)	(28 421)	
Encaissements sur cessions d'immobilisations	2 411	2 468	
Variation de périmètre immobilisations	-	-	
Activités d'investissements	(23 187)	(25 953)	
Dividendes versés	(1 168)	(1 161)	
Augmentation de capital ou apport	3	8	
Remboursement d'emprunts à long et moyen terme	(34 318)	(8 017)	
Encaissement d'emprunts à long et moyen terme	59 613	12 771	
Instruments de couverture	(849)	279	
Activités de financement	23 281	3 880	
Variation de trésorerie nette	(8 421)	(22 820)	
Trésorerie nette à l'ouverture de l'exercice		409	23 229
Trésorerie nette à la clôture de l'exercice	note 6-10	(8 012)	409

* L'impact des sociétés mises en équivalence est présenté sur la ligne Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence.

Note 1 - Présentation

Le Groupe Réside Etudes exerce trois activités principales de :

- **Gestion immobilière**

Le Groupe assure principalement les fonctions d'exploitant en meublé de résidences pour le compte des propriétaires et accessoirement le rôle d'administrateur de biens et de syndic de copropriété dans les résidences exploitées.

- **Constitution d'un patrimoine immobilier**

Le Groupe gère un patrimoine immobilier qui lui appartient en propre et qui est composé d'immeubles entiers, d'appartements diffus et de lots commerciaux se situant en quasi-totalité dans des résidences qu'il gère.

- **Promotion immobilière**

Le Groupe assure la conception, la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation d'ensembles immobiliers destinés à la location ou à l'accession.

Note 2 – Principes comptables

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe Réside Etudes au 31 décembre 2016 sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 16 mai 2017. Les principes comptables retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2016 sont conformes à ceux retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2015.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations publiés par l'IASB au 31 décembre 2016 et adoptés par l'Union Européenne.

Les normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire en 2016 n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

Pour rappel, la norme IFRS 11 relative aux partenariats d'entreprise entraîne la consolidation par mise en équivalence des sociétés porteuses de projets, alors qu'elles étaient jusqu'en 2014 consolidées en intégration proportionnelle. Pour le Groupe Réside Etudes, les « partenariats d'entreprise » recouvrent essentiellement des opérations de co-promotion immobilières.

A titre de comparabilité, le rapport de gestion présente les impacts sur le chiffre d'affaires à l'avancement de la branche d'activité Promotion sous les deux normes de consolidation.

Utilisation d'estimations

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou d'appréciations fondées notamment sur des données budgétaires ; ces hypothèses, estimations ou appréciations sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes et en fonction de l'expérience passée ou de divers autres facteurs jugés vraisemblables.

Méthodes et périmètre de consolidation

L'évaluation du type de contrôle est réalisée au cas par cas et repose sur une analyse du contrôle, après prise en compte des cas de présomption précisés dans les IAS 27, 28 et IFRS 11.

Sociétés consolidées par intégration globale

Il s'agit des sociétés contrôlées par le Groupe ; le contrôle existe lorsque le Groupe a le pouvoir de diriger directement ou indirectement les activités de la société. Les états financiers des filiales contrôlées sont inclus dans les comptes consolidés à partir de la date d'effet du contrôle de ladite filiale et jusqu'à la date à laquelle elle sort effectivement du périmètre du Groupe.

Sociétés consolidées par équivalence

Il s'agit des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sans avoir le contrôle de leurs activités, et bien encore des sociétés en partenariat dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint au sens de la norme IFRS 11. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total du résultat de la période de ces sociétés, à partir de la date d'effet de la prise d'intérêt dans ladite société, et jusqu'à la date à laquelle cette prise d'intérêt prend fin.

Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe clos au 31 décembre.

Liste des sociétés consolidées

Celle-ci figure en note 13.

Note 3 – Règles d'évaluation

Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel des activités

Activités patrimoniales et de gestion

Le chiffre d'affaires consolidé de ces activités représente le montant facturé après élimination des opérations intragroupes ; les charges représentent le montant couru au titre de la période.

La comptabilisation des loyers perçus des locataires découle de la nature de la relation contractuelle avec les propriétaires :

- Si le propriétaire est en régime de bail, les loyers perçus des locataires apparaissent en produits et les loyers versés aux propriétaires figurent dans les achats consommés.
- Si le propriétaire est en régime de mandat de gestion, les loyers encaissés et reversés n'apparaissent pas au compte de résultat et figurent dans les comptes de tiers.

Activités de promotion

La méthode de comptabilisation du chiffre d'affaires et de détermination des marges de ces activités est celle de l'avancement. A cet effet, le Groupe a arrêté une méthode consistant à définir un taux d'avancement en multipliant le pourcentage d'avancement des travaux par le pourcentage du chiffre d'affaires des ventes signées chez le notaire ; si la situation à terminaison est une perte pour les programmes en cours et non livrés, le Groupe comptabilise une provision. Lorsque le résultat d'une opération ne peut être estimé de façon fiable, les produits ne sont comptabilisés qu'à hauteur des charges comptabilisées à la clôture de l'exercice ; dans ces conditions, la marge est annulée jusqu'à l'achèvement de l'opération mais le chiffre d'affaires est comptabilisé au prorata du coefficient d'avancement.

L'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou d'appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions pour risques et charges, pour dépréciation des stocks et des charges à payer.

Activités en cours d'arrêt

Le Conseil d'Administration a acté au cours de l'exercice 2013 l'arrêt de l'activité de construction de la société CBM. Elle a donc été traitée comme une activité en cours d'arrêt dès l'exercice 2013. Les principaux éléments chiffrés de cette activité pour les années 2015 et 2016 sont détaillés dans le tableau ci-après :

(En K€)	2016	2015
Produits des activités ordinaires	65	2 902
Résultat opérationnel courant	136	(691)
Résultat avant Impôts	519	(581)
Résultat net d'impôt des activités en cours d'arrêt	321	(145)

Regroupement d'entreprises

Les regroupements d'entreprises réalisés jusqu'au 31 décembre 2009 ont été comptabilisés selon la norme IFRS 3 avant la révision applicable à partir du 1er janvier 2010. Conformément à la norme IFRS 3 révisée, ces regroupements d'entreprises n'ont pas été retraités.

Le *goodwill* est évalué comme étant l'excédent du total de :

- (I) contrepartie transférée
- + (II) montant de toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise,
- + (III) juste valeur de la participation précédemment détenue par l'acquéreur dans l'entreprise acquise dans un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, par-rapport au solde net des justes valeurs des actifs acquis et des passifs repris identifiables.

Le montant du *goodwill* reconnu lors de la prise de contrôle n'est plus ajusté ultérieurement. Les *goodwills* ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur une fois par an, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés. Une dépréciation est comptabilisée à concurrence de l'excédent de la valeur comptable sur la valeur recouvrable de l'actif. La valeur recouvrable d'un actif représente sa juste valeur diminuée des coûts de cession ou sa valeur d'utilité, si celle-ci est supérieure. Les pertes de valeur relatives à des *goodwills* ne sont pas réversibles et sont présentées sur la ligne "dépréciation d'actifs" du compte de résultat.

Le Groupe dispose d'un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition pour finaliser la comptabilisation du regroupement d'entreprises considéré.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises séparément figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué, le cas échéant, du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs.

Les marques sont évaluées à leur coût d'acquisition et font l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation en fonction de l'évolution de leur valeur marchande à la clôture de chaque exercice.

Les fonds de commerce inscrits au bilan correspondent soit à des fonds de commerce acquis par contrats distincts soit à des écarts d'acquisition de sociétés ayant fait l'objet d'une affectation par résidence. Ils ne sont pas amortis mais leur valorisation fait l'objet d'un test dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice. Une provision pour perte de valeur est constatée si l'application des méthodes d'évaluation conduit à une valeur d'utilité inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'une méthode basée sur un multiple des résultats d'exploitation passés et futurs, méthode régulièrement pratiquée sur le marché notamment lors des transactions. Ce résultat peut être ajusté de l'impact des mesures destinées à redresser la rentabilité future.

Les logiciels informatiques sont amortis suivant le mode linéaire sur leur durée d'utilité évaluée à 3 ans.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées :

- d'actifs immobiliers non classés en immeubles de placement comprenant essentiellement des appartements de fonction, des lots de parkings et des bureaux et locaux commerciaux utilisés et exploités directement par le Groupe. La valeur brute comptable des immeubles entiers est dans un premier temps répartie entre terrain et construction. Le poste "construction" est ensuite réparti en quatre composants : le gros œuvre amorti sur quarante ans, les travaux de façade et de couverture amortis sur trente ans, les agencements techniques amortis sur vingt ans et les autres agencements sur quinze ans ; les frais d'acquisition et les frais financiers étant proportionnellement répartis entre le terrain et chacun des quatre composants.

- du mobilier et des équipements permettant notamment l'exploitation meublée et la fourniture des services para-hôteliers des résidences ainsi que du mobilier et du matériel du siège social. Ces immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et amorties en mode linéaire ou dégressif sur les durées estimées de leur utilisation :

- Agencements, installations et mobilier de bureau - Mobilier des résidences	10 ans
- Canapés, petit matériel et matériel de cafétéria	5 ans
- Matériel informatique	3 ans

Les immobilisations financées en crédit-bail font l'objet d'un retraitement dans les comptes consolidés lorsqu'ils ont pour effet de transférer au Groupe en substance la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens ; un amortissement est constaté sur la durée d'utilité du bien, la dette correspondante étant inscrite au passif avec l'enregistrement des intérêts financiers y afférents.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement détenus directement ou par le biais d'un contrat de crédit-bail sont valorisés à leur valeur de marché et ne sont pas amortis en application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40.

La valeur de marché est la valeur déterminée par un expert indépendant, le Cabinet CUSHMAN & WAKEFIELD, qui valorise le patrimoine du Groupe au 31 décembre de chaque année, conformément aux normes professionnelles d'évaluation en vigueur, après application d'une décote correspondant aux frais et droits de mutation, hors frais de transaction. Les droits de mutation sont évalués sur la base de la cession directe de l'immeuble, même si ces frais peuvent, dans certains cas, être réduits en cédant la société propriétaire de l'actif. Cette valeur fait l'objet d'un calcul d'impôt latent au taux applicable à la

société dans les retraitements de consolidation. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché N - [valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice]

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent ; ce résultat se trouve en conséquence considérablement réduit par rapport à celui comptabilisé dans les comptes sociaux.

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse des valeurs d'expertise se traduirait par une baisse du résultat. Par ailleurs, les immeubles de placement en cours ne sont généralement évalués à la juste valeur que lors de leur mise en exploitation ; ils restent généralement évalués à leur coût historique jusqu'à cette date.

La norme IFRS 13 - « Evaluation à la juste valeur » est d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2013, avec effet prospectif.

Selon cette norme, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveaux 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation ;
- Niveaux 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement ;
- Niveaux 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Le Groupe Réside Etudes fait appel à un tiers indépendant qui émet pour chaque immeuble de placement une valeur d'expertise. Les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations sont classifiés au niveau 3. Les experts utilisent deux méthodes : celle des rendements et celle des flux futurs actualisés (DCF - Discounted Cash Flows), la valeur de capitalisation des actifs étant retenue par l'expert en fonction de la nature de l'immeuble et des taux de rendement observés sur les lieux ou marchés où sont situés les immeubles. Selon la nature des biens et leur localisation, la fourchette appliquée à fin 2016 des taux de rendement s'étend entre 4.35 % et 5.50 % ; les variations de valeurs sont donc très sensibles aux taux de rendement pratiqués sur les marchés.

Titres mis en équivalence

Conformément à la norme IFRS 11 traitant des partenariats d'entreprise, il s'agit des résultats des sociétés à contrôle conjoint.

Autres actifs financiers

Ils comprennent les dépôts et cautionnements versés et les titres des sociétés non consolidées. En cas de perte de valeur significative ou durable, une dépréciation est comptabilisée.

Stocks et travaux en cours

Les stocks et travaux en cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en cours et de produits finis évalués au prix de revient.

La société Réside Etudes facture aux filiales gérant des programmes immobiliers des honoraires de commercialisation, suivant la typologie du programme, d'environ 6 à 12 % du chiffre d'affaires hors taxes, sans marge significative, dont une moitié est perçue à la réservation et l'autre moitié à la signature de l'acte authentique. Ces honoraires sont pris en compte dans le calcul de la marge à l'avancement au prorata du coefficient d'avancement technique.

La société Réside Etudes facture à ces mêmes filiales des honoraires de commercialisation et de maîtrise d'ouvrage déléguée conformes à ses coûts standards suivant un échéancier respectant les principales étapes administratives et de construction du projet. Ces honoraires sont comptabilisés au poste "stocks" dans la société de construction-vente. Ces honoraires sont pris en compte dans le calcul de la marge à l'avancement au prorata du coefficient d'avancement technique.

Les charges financières affectables aux opérations sont incorporées aux "stocks" jusqu'à l'achèvement, les produits financiers venant éventuellement en déduction des charges incorporées. Les frais financiers facturés par des sociétés du Groupe (Réside Etudes principalement) sont calculés sur la base du taux fiscal des comptes courants d'associés et sont également incorporés dans le prix de revient des stocks.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si des probabilités de réalisation de l'opération sont élevées ; dans le cas contraire, ces frais sont constatés en "charges" de l'exercice.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks est inférieure à leur prix de revient, une dépréciation est comptabilisée.

Autres créances

Les autres créances sont évaluées à leur coût historique et font l'objet d'une dépréciation si celle-ci fait apparaître une perte potentielle.

Trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie incluent les soldes bancaires, hors comptes représentatifs de mandats, ainsi que les placements monétaires offrant une grande liquidité et dont la valeur n'est pas soumise à l'évolution des cours boursiers. Les placements monétaires sont évalués à leur valeur de marché à la date de clôture ; les variations de valeur sont enregistrées en "résultat financier".

Les titres de la société Réside Etudes Investissement détenus par elle-même sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de leur cession éventuelle est imputé directement en variation des capitaux propres de sorte que les plus ou moins-values constatées n'affectent pas le résultat de l'exercice.

Dettes financières et instruments dérivés

Les dettes financières sont ventilées entre :

- les emprunts et dettes financières à long terme, pour la partie des dettes supérieures à 1 an finançant principalement des éléments de l'actif non courant et qui sont classés en passif non courant
- les emprunts et dettes financières à long terme pour la partie des dettes dont l'échéance est à moins d'un an et qui sont classés en passif courant
- les emprunts et dettes financières à court terme et du cycle d'exploitation qui sont classés en passif courant

Les dettes financières sont valorisées au coût amorti, net des frais d'émission connexes, qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à leur échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dettes financières comprennent également les instruments dérivés comptabilisés au passif.

Le Groupe Réside Etudes est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Dans ce cadre, le Groupe a recours à des instruments financiers dérivés (swaps). L'objectif est de réduire les fluctuations des flux de trésorerie suite à des variations des taux d'intérêt.

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. Les instruments utilisés par le Groupe répondant aux conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte se produise, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice.

Au 31 décembre 2016, les instruments dérivés du Groupe répondent aux critères de qualification pour la comptabilité de couverture.

Impôts différés

Les impôts différés actifs et passifs proviennent des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé et sont déterminés selon la méthode du report variable. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté.

Les impôts différés actifs ne sont comptabilisés que si leur réalisation future, appréciée à la date d'établissement des comptes, est probable.

Les impôts différés sont présentés au bilan, à l'actif ou au passif, sur des lignes distinctes et en position nette au niveau du groupe d'intégration fiscale.

Le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE)

En conformité avec les propositions de l'Autorité des Normes Comptables, la société a décidé de constater le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE) du Groupe correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2016, en moins des charges de personnel (crédit du compte 649).

Avantages du personnel

Ceux-ci comprennent les avantages postérieurs à l'emploi qui incluent des régimes à cotisations ou à prestations définies. Pour les régimes à cotisations définies, les paiements effectués par le Groupe sont constatés dans le compte de résultat en "charges" auxquelles s'ajoutent d'autres avantages à long terme pendant l'emploi. Ils correspondent à la signature d'accords d'entreprise spécifiques qui définissent des avantages particuliers offerts aux salariés en fonction de leur ancienneté.

Ces éléments sont calculés suivant une méthode actuarielle tenant compte des hypothèses suivantes :

- les droits des salariés tiennent compte des différentes conventions collectives applicables ;
- les salariés sont supposés faire une demande de départ volontaire ;
- le calcul des droits acquis tient compte d'un taux d'inflation à long terme et d'un taux moyen de revalorisation des salaires destinés à intégrer les évolutions de carrière ;
- la détermination des effectifs éligibles tient compte d'un taux de turnover dégressif en fonction de l'âge des salariés et calculé par entité.

Le résultat ainsi obtenu est actualisé conformément à la norme IAS 19 révisée au taux moyen de 1.60 % au 31/12/2016. Le calcul de ces avantages est effectué par un cabinet indépendant.

La variation des provisions d'un exercice à l'autre est reconnue pour l'écart actuariel directement par capitaux propres (OCI), le restant de la variation est constatée au compte de résultat sur la ligne "Charges de personnel".

Provisions courantes et non courantes

Celles-ci correspondent à des risques potentiels non affectables directement à un poste identifié de l'actif ou du passif. Lorsqu'il fait l'objet de contrôles fiscaux, le Groupe constitue les provisions qu'il estime nécessaire au cas par cas.

Evaluation de risques financiers (IFRS 7)

Les risques de crédit sont présentés aux paragraphes 6-8 et 7-1. Par ailleurs, le Groupe Réside Etudes n'intervenant pas sur un marché réglementé ou spéculatif, les risques de marché et de prix sont inexistantes. Seuls subsistent des risques de taux liés notamment aux lignes de crédit de l'activité de promotion. Les taux variables des emprunts long terme ont été couverts par un instrument financier. Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché.

Réside Etudes Investissement a contracté en octobre 2013 et février 2017 deux emprunts obligataires respectivement d'un montant de initial de 44 M€ et 50 M€, placés auprès d'investisseurs institutionnels. Il doit justifier chaque année du respect d'un ratio consolidé "dettes financières sur fonds propres".

Actions auto-détenues et paiements fondés sur des actions

• Actions propres

Au 31 décembre 2016, Réside Etudes Investissement détient 30 000 actions de son capital provenant exclusivement de rachats effectués auprès de cadres ou administrateurs. Ces actions sont destinées à développer l'actionnariat des principaux cadres au travers de cessions éventuellement assorties d'un paiement échelonné dans le temps. Ces cessions sont effectuées en valorisant les actions sur la base de la valeur d'actif net consolidé.

En application des normes IFRS, les actions propres détenues, ou cédées avec un crédit vendeur, sont intégralement déduites des fonds propres consolidés pour un montant de 1803 K€ au 31/12/2016. Le produit de cession éventuel des actions propres est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

• Paiements fondés sur des actions

Les plans sont valorisés par un cabinet indépendant selon le modèle mathématique binomial par référence à la juste valeur des actions concernées à la date de leur attribution correspondant à la date à laquelle les bénéficiaires sont informés de la décision et des modalités d'octroi des plans. La juste valeur totale ainsi déterminée est enregistrée en charges de personnel de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits avec une contrepartie en dettes financières diverses.

Un premier plan d'attribution gratuite de 15 000 actions a été décidé par l'assemblée générale des actionnaires en juin 2011. Au 31/12/2016, la totalité des actions a été attribuée aux salariés bénéficiaires.

L'assemblée générale des actionnaires de juin 2013 a décidé un deuxième plan d'attribution de 5 000 actions.

L'assemblée générale des actionnaires a voté le 29/06/2016 la clôture par anticipation de ce plan au bénéfice d'un nouveau plan d'attribution gratuite éligible au dispositif MACRON. Au 31/12/2016, ce plan est donc soldé.

L'assemblée générale des actionnaires de juin 2016 a décidé d'un troisième plan d'attributions de 22 000 actions.

Au 31/12/2016, il reste 10 050 actions à affecter au titre de ce plan.

Note 4 – Acquisitions, cessions, évolutions du périmètre

La liste des sociétés consolidées au 31/12/2016 figure en note 13 ; celle-ci comprend un ensemble de 130 sociétés dont Réside Etudes Investissement (société mère). Il existe 109 sociétés consolidées par intégration globale et 20 sociétés consolidées par la méthode de la mise en équivalence. Elles ont été reclassées par secteur d'appartenance.

La variation correspond à l'entrée dans le périmètre de 15 nouvelles sociétés constituées ou acquises par le Groupe (SCI RSS Vichy Cusset, SNC RSS Wintzenheim Colmar, SCI les Estudines Rives Créatives, SNC RSS Reims capucins, SCI RSS Choisy Le Roi, SCCV RSS Niort, SCCV RSS Ampere Meze, SCI RSS Victoria Palazzo Perpignan, SCI Saint Ouen Docks, SCI RSS Moissy Cramayel, SNC RSS Orléans, SNC RSS Balma, SCI RSS Montigny, SCI RE Galliéni Patrimoine, SCI RSS Morangis Patrimoine) et à la sortie du périmètre de 10 sociétés dissoutes ou cédées (SCI Arlentin, SCI Trel 24, SCI Fonta Girandière, SNC Résidence Saint Germain, SNC Résidhome Saint Cyprien, SNC Paris Courbevoie La Défense, SNC Pierre Sépard, SNC Berges de Loire, SNC Résidhome du théâtre, SARL Rives du Léman).

De plus, la SAS Réside Etudes Seniors, anciennement SAS Résidences Home Services, a absorbé au 01/01/2016 les 4 sociétés suivantes : SAS La Girandière, SARL Girandière Services Saint Berthevin, SARL Girandière Services Bruz, SARL Girandière Services Avrillé.

Note 5 - Information sectorielle

Note 5-1 Structure de l'information sectorielle

Les informations présentées correspondent aux principales branches d'activité du Groupe :

- Activité de gestion et d'exploitation de résidences : Résidences étudiantes, Apparthotels, résidences seniors et résidences locatives classiques.
- Activité patrimoniale au travers de diverses filiales détenant des éléments d'actifs indispensables à l'exploitation de résidences ou des éléments de patrimoine.
- Activité de promotion immobilière au travers de filiales constituées pour chaque projet de résidences services. Le Groupe a décidé de l'arrêt de l'activité de sa filiale de construction.

Les résultats sectoriels présentés sont conformes aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers. Ils intègrent notamment la neutralisation de l'ensemble des flux communs aux différentes sociétés d'une même branche d'activité.

Information sectorielle 2016

2016 (en K€)	Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (1)	Consolidé
Produits des activités ordinaires	266 108	8 849	67 695	22 489		365 141	30 598	334 543
Charges opérationnelles courantes	(266 553)	(1 527)	(62 206)	(23 225)		(353 511)	(30 599)	(322 912)
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur	(6 280)	(356)	(345)	(657)		(7 638)		(7 638)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	(37)	(22)	(279)	(147)		(485)		(485)
Résultat opérationnel courant	(6 762)	6 944	4 865	(1 540)		3 507	(1)	3 508
Autres produits et charges opérationnels non courants	564	552	(960)	(57)		99		99
Ajustements de la valeur des immeubles de placement		3 840				3 840		3 840
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence			3 026			3 026		3 026
Résultat opérationnel non courant	(6 198)	11 336	6 931	(1 597)		10 472	(1)	10 473
Résultat financier	(1 123)	(3 449)	(1 408)	(2 413)		(8 393)		(8 393)
Résultat avant impôt hors activité en cours d'arrêt	(7 321)	7 887	5 523	(4 010)		2 079	(1)	2 080
Résultat avant impôt des activités en cours d'arrêt					519	519		519
Résultat avant impôt toutes activités						2 598	(1)	2 599

(1) Les écarts avec le compte de résultat consolidé qui figurent dans cette colonne correspondent aux produits et charges inter-secteurs d'activité non éliminés dans le tableau d'information sectorielle mais éliminés au niveau du compte de résultat consolidé global ; ces écarts n'ont aucune incidence sur le résultat consolidé. Ils correspondent pour l'essentiel aux prestations de service facturées par la branche holding aux différentes filiales (22,9 M€), aux loyers versés par la branche gestion à la branche patrimoniale (3,1 M€).

Au 31-12-2016 (en K€)	Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (2)	Consolidé
Actifs non courants	58 059	173 988	6 142	46 457	237	284 883	44 976	239 907
Actifs courants	64 976	15 436	117 154	50 682	1 649	249 897	67 365	182 532
Total actifs	123 035	189 424	123 296	97 139	1 886	534 780	112 341	422 439
Passifs non courants	22 575	119 442	44 434	61 612	405	248 468	42 000	206 468
Passifs courants	85 587	30 664	50 197	33 884	532	200 864	70 341	130 523
Total des passifs hors capitaux propres	108 162	150 106	94 631	95 496	937	449 332	112 341	336 991

(2) Les écarts avec le bilan consolidé qui figurent dans cette colonne correspondent aux flux financiers inter-secteurs d'activité non éliminés dans le tableau d'information sectorielle mais éliminés au niveau du bilan consolidé global ; ces écarts n'ont aucune incidence sur le résultat consolidé. Ils concernent principalement pour les actifs et passifs non courants, la rétrocession d'une partie de l'emprunt obligataire (42 M€) et pour les actifs et passifs courants, les comptes courants entre la branche holding et les autres branches.

Information sectorielle 2015

2015 (en K€)	Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (1)	Consolidé
Produits des activités ordinaires	256 830	8 446	84 357	20 377		370 010	27 621	342 389
Charges opérationnelles courantes	(251 792)	(1 326)	(79 645)	(20 639)		(353 402)	(27 620)	(325 782)
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur	(5 430)	(345)	(190)	(665)		(6 630)		(6 630)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	(224)	99	(208)			(333)		(333)
Résultat opérationnel courant	1 293	6 874	4 662	(3 184)		9 645	1	9 644
Autres produits et charges opérationnels non courants	(117)	10	20	95		8		8
Ajustements de la valeur des immeubles de placement		2 796				2 796		2 796
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence			1 896			1 896		1 896
Résultat opérationnel non courant	1 176	9 680	6 578	(3 089)		14 345	1	14 344
Résultat financier	(1 006)	(3 160)	(1 042)	(1 375)		(6 583)	(1)	(6 582)
Résultat avant impôt hors activité en cours d'arrêt	170	6 520	5 536	(4 464)		7 762		7 762
Résultat avant impôt des activités en cours d'arrêt					(581)	(581)		(581)
Résultat avant impôt toutes activités						7 181		7 181

(1) Les écarts avec le compte de résultat consolidé qui figurent dans cette colonne correspondent aux produits et charges inter-secteurs d'activité non éliminés dans le tableau d'information sectorielle mais éliminés au niveau du compte de résultat consolidé global ; ces écarts n'ont aucune incidence sur le résultat consolidé. Ils correspondent pour l'essentiel aux prestations de service facturées par la branche holding aux différentes filiales (20,2 M€), aux loyers versés par la branche gestion à la branche patrimoniale (3,2 M€). La ligne « restructuration secteur patrimoine » présente les coûts exceptionnels engendrés par la cession interne de titres de sociétés du secteur Gestion au secteur Patrimoine, pour 0,5 M€ de droits d'enregistrement et 1,8 M€ de participation des salariés

Au 31-12-2015 (en K€)	Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (2)	Consolidé
Actifs non courants	56 609	155 012	5 087	14 019	399	231 126	13 455	217 671
Actifs courants	68 878	11 983	104 586	68 098	2 641	256 186	89 309	166 877
Total actifs	125 487	166 995	109 673	82 117	3 040	487 312	102 764	384 548
Passifs non courants	23 063	107 372	19 770	45 257	547	196 009	12 000	184 009
Passifs courants	84 588	26 874	63 081	32 648	2 334	209 525	90 764	118 761
Total des passifs hors capitaux propres	107 651	134 246	82 851	77 905	2 881	405 534	102 764	302 770

(2) Les écarts avec le bilan consolidé qui figurent dans cette colonne correspondent aux flux financiers inter-secteurs d'activité non éliminés dans le tableau d'information sectorielle mais éliminés au niveau du bilan consolidé global ; ces écarts n'ont aucune incidence sur le résultat consolidé. Ils concernent principalement pour les actifs et passifs non courants, la rétrocession d'une partie de l'emprunt obligataire (12 M€) et pour les actifs et passifs courants, les comptes courants entre la branche holding et les autres branches.

Note 6 - Note sur l'état de la situation financière consolidée - actif

Note 6-1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles augmentent de 920 K€ en valeur nette ; leurs variations nettes sont détaillées ci-dessous :

Analyse du poste	2016	2015
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	11 391	12 165
Acquisitions de l'exercice	1 414	489
Cessions	(508)	(1 262)
Reclassements internes de l'exercice		(1)
Immobilisations brutes en fin d'exercice	12 297	11 391
Amortissements et dépréciations	(3 485)	(3 499)
Montant net au 31 décembre	8 812	7 892

Analyse du poste	2016	2015
Marques	389	389
Fonds de commerce acquis :	5 395	5 414
- Résidences Services Gestion	2 398	2 398
- Réside Etudes Apparthotels	2 054	2 073
- MLB Massy	160	160
- Résidences Relais Spa	639	639
- BF Roissy Restauration	144	144
Logiciels informatiques	2 801	1 814
Droit au bail	227	275
Montant net au 31 décembre	8 812	7 892

Les fonds de commerce inscrits au bilan correspondent soit à des fonds de commerce acquis par contrats distincts soit à des écarts d'acquisition de sociétés ayant fait l'objet d'une affectation par résidence. La principale variation de l'exercice provient de l'acquisition de logiciels informatiques.

Note 6-2 Immobilisations corporelles

Analyse du poste	2016	2015
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	100 924	85 510
Acquisitions de l'exercice	10 046	15 959
Cessions ou mises au rebut de l'exercice	(3 530)	(536)
Reclassements internes de l'exercice	-	(9)
Immobilisations brutes en fin d'exercice	107 440	100 924
Amortissements	(48 205)	(42 461)
Montant net au 31 décembre	59 235	58 463

Les acquisitions d'immobilisations corporelles de l'exercice 2016 s'élèvent à 10 046 K€ et les diminutions s'élèvent à 3 530 K€, ces variations s'expliquent de la façon suivante :

Analyse des acquisitions et des cessions	2016	2015	Commentaires
Foncière Seniors	1 529	3 068	Acquisition des locaux commerciaux de Clermont-Ferrand et d'un appartement à Châlons
Résidence Services Gestion	1 785	5 317	Rénovation du mobilier
La Girandière		2 092	
Réside Etudes Seniors	2 756	1 130	Fusion Girandière et ouverture de plusieurs résidences
Réside Etudes Apparthotels	2 383	2 730	Rénovation du mobilier
Réside Etudes Gestion	647	263	Matériel informatique et travaux
Relais Spa Val d'Europe	464	113	Rénovation du mobilier
Relais Spa Roissy	303	38	
Foncière Etoile La Boétie		1 177	
Marseille République	136		Acquisition logement gardien
Autres	43	31	
Total des acquisitions	10 046	15 959	
La Girandière		(506)	
Laurent Cély	(1 423)		Cession hors groupe de l'immeuble et du mobilier
Arlieutin	(1 552)		Société cédée
CBM	(389)		Sorties d'immobilisations
Autres	(166)	(30)	Mises au rebut
Total des cessions ou mises au rebut	(3 530)	(536)	
Total des variations au 31 décembre	6 516	15 423	

Note 6-3 Immobilisations en crédit-bail

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques consolidées des contrats de crédit-bail souscrits par le Groupe au 31 décembre 2016.

Analyse du poste	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement *	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Valeur brute	93 676	40 666	53 010			
Amortissements cumulés au 31 décembre 2016	18 624	18 624				
Redevances payées au 31 décembre 2016	6 940	3 845	3 095			
Capital restant dû à l'ouverture de l'exercice	66 779	30 281	36 498			
Augmentations au 31 décembre 2016	4 137	4 137				
Remboursements au 31 décembre 2016	(4 423)	(2 586)	(1 837)			
Capital restant dû au 31 décembre 2016	66 493	31 832	34 661	3 862	24 987	37 644
Capital restant dû au 31 décembre 2015	54 945	18 447	36 498	3 170	24 052	27 723

* Hors écart de Juste Valeur

Les variations des immobilisations brutes financées par crédit-bail et de la dette de crédit-bail s'analysent suivant les deux tableaux suivants :

Variations des immobilisations financées par crédit-bail	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	90 057	39 757	50 300
Acquisitions de l'exercice	3 641	931	2 710
Cessions ou mises au rebut	(22)	(22)	
Immobilisations brutes en fin d'exercice	93 676	40 666	53 010

Variation de la dette de crédit-bail	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement
Résidence Seniors Marseille République	3 206	3 206	
Reside Etudes Apparthotels	710	710	
Résidences Services Gestion	221	221	
Total des augmentations	4 137	4 137	-
Foncière Commerces Chessy	(548)	(548)	
Relais Spa Chessy	(15)	(15)	
Relais Spa Roissy	(1 041)	(1 041)	
Reside Etudes Apparthotels	(253)	(253)	
Résidences Services Gestion	(605)	(605)	
BF Chessy Restauration	(21)	(21)	
Reside Etudes Seniors	(103)	(103)	
Foncière Opéra	(1 245)		(1 245)
Marseille République	(592)		(592)
Total des remboursements	(4 423)	(2 586)	(1 837)
Total des variations au 31 décembre	(286)	1 551	(1 837)

Note 6-4 Immeubles de placement

Analyse du poste	2016	2015
Valeur à l'ouverture de l'exercice	125 329	122 025
Acquisitions de l'exercice	5	508
Réévaluation de l'exercice	3 840	2 796
<i>Réévaluation - augmentations</i>	<i>4 090</i>	<i>2 946</i>
<i>Réévaluation - diminutions</i>	<i>250</i>	<i>150</i>
Montant net au 31 décembre	129 174	125 329

La réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement au titre de l'exercice 2016 est de 3 840 K€.

Immeubles de placement en cours de construction

Analyse du poste	2016	2015
Valeur à l'ouverture de l'exercice	14 688	4 168
Acquisitions de l'exercice	16 352	10 520
Montant net au 31 décembre	31 040	14 688

Les immeubles de placement en cours de construction correspondent aux constructions de la nouvelle résidence Paris-Batignolles pour 8,6 M€, de la résidence pour seniors de Marseille-République pour 16,0 M€, au lancement des travaux de la résidence pour seniors à Montigny pour 1,4 M€, de la résidence para-hôtelière à Metz-Augny pour 1,6 M€, des résidences pour étudiants de Marseille-Luminy III (3,1 M€) et de Paris-Bagnolet (0,3 M€).

Note 6-5 Titres mis en équivalence et autres actifs financiers

6.5.1. Titres mis en équivalence

Conformément à la norme IFRS 11 traitant des partenariats d'entreprise, les comptes 2016 présentent les sociétés à contrôle conjoint selon la norme de la mise en équivalence.

Variation au cours de la période (en K€)	2016	2015
Valeur des titres en début d'exercice	3 373	1 484
Variation de capital	4	10
Quote-part dans les résultats du Groupe *	1 197	1 896
Autres retraitements	(9)	(17)
Valeur des titres en fin d'exercice	4 565	3 373

* net des résultats distribués

6.5.2. Autres actifs financiers

Analyse du poste	2016	2015
Capital souscrit non appelé	-	400
Dépôts de garantie	1 518	1 660
Prêt d'autofinancement crédit-bail	4 769	5 280
Actions propres payables à terme	1	-
Autres titres immobilisés	22	23
Total	6 310	7 363

Concernant le poste « prêt d'autofinancement crédit-bail », il s'agit principalement d'avance preneur concernant :

Prêts d'autofinancement crédit-bail	2016	2015
Marseille République	2 683	2 917
Relais Spa Roissy	1 199	1 398
Foncière Commerces Chessy	887	965
Total	4 769	5 280

Note 6-6 Actifs d'impôts différés

Le montant de 771 K€ correspond à des retraitements de consolidation d'impôt sur les sociétés non intégrées fiscalement.

Note 6-7 Stocks

Analyse du poste	2016	2015
Montant brut	59 795	44 474
Dépréciations	(1 715)	(1 191)
Stocks nets des activités de promotion	58 080	43 283

Les stocks bruts et les provisions pour dépréciation correspondent principalement à l'activité de promotion. Les montants indiqués pour les stocks concernent un calcul effectué en fonction de l'avancement des programmes.

Note 6-8 Créances clients

Le tableau des créances clients nettes se présente de la façon suivante :

Analyse du poste	2016	2015
Clients des activités de gestion étudiante	3 695	2 924
Clients des activités Apparthotels	5 740	5 586
Clients des activités de promotion	12 781	23 523
Clients des activités de construction	948	1 278
Clients des autres activités	3 370	3 132
Dépréciations	(2 602)	(2 666)
Total	23 932	33 777

Le poste "clients des activités de gestion" est principalement constitué des créances nettes sur les clients locataires des logements gérés et des facturations au titre des contrats de prestations de services et des créances sur les clients "entreprises" des activités para-hôtelières.

Sont considérés comme créances douteuses et provisionnés à 100 % les soldes débiteurs de tous les locataires sortis au 31 décembre ainsi que ceux des locataires présents excédant 1 500 €. Une revue spécifique des créances para-hôtelières a été réalisée et a permis d'identifier précisément les créances jugées litigieuses pour les provisionner à 100 %.

Le poste « Clients des activités de promotion », pour 12 781 K€, représente les montants nets restant à verser se rapportant à des ventes en l'état futur d'achèvement, ainsi que le préfinancement par le Groupe de la TVA des acquéreurs ; ce montant est compensé par les produits constatés d'avance directement liés aux ventes d'appartements.

Le poste « Clients des activités de construction » (948 K€) concerne l'entité CBM.

Les termes des encours nets se présentent comme suit :

En K€	Total	Non échu	< 60 jours	< 90 jours	< 180 jours	> 180 jours
Clients des activités de gestion étudiante	2 347	2 347				
Clients des activités Apparthotels	5 204	1 041	2 966	624	572	
Clients des activités de promotion	12 743	12 743				
Clients des activités de construction (en cours d'arrêt)	764	764				
Clients des autres activités	2 874	152	2 587	60	55	20
Total 2016	23 932	17 047	5 553	685	627	20
Rappel 2015	33 777	27 343	5 112	682	628	12

Le risque de non recouvrement de ces créances reste faible. Les créances supérieures à 60 jours proviennent pour l'essentiel de clients "entreprises" reconnus sans risque.

Note 6-9 Autres créances et actifs d'impôts exigibles

Analyse du poste	2016	2015
Acomptes fournisseurs	283	303
Créances sociales et fiscales	32 138	27 280
Comptes de régularisation et divers	42 758	34 913
Total Autres créances	75 179	62 496
Actifs d'impôts exigibles	153	85

Toutes les créances sont à moins d'un an.

Note 6-10 Trésorerie nette

Le compte « Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif » s'élevant à 25 188 K€ est composé essentiellement de disponibilités. Les concours bancaires courant s'élèvent à 33 200 K€.

Analyse du poste	2016	2015
Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif	25 188	27 236
Concours bancaires courants	(33 200)	(26 827)
Trésorerie nette au 31 décembre	(8 012)	409

Note 7 - Note sur l'état de la situation financière consolidée – passif

La société a émis un emprunt obligataire en février 2016, coté sur le marché réglementé d'Euronext Paris, d'un montant de 50 000 K€. Au jour de son émission, un remboursement anticipé de l'emprunt obligataire émis en 2013 pour 44 000 K€, a été effectué à hauteur de 25 500 K€.

Note 7-1 Dettes financières à long et moyen terme

Les dettes financières à long et moyen terme ont évolué au cours de l'exercice. Ces dettes financières se décomposent comme suit :

Analyse du poste	2016	2015
Montant à l'ouverture de l'exercice	166 860	158 559
Nouveaux emprunts mis en place et tirages effectués (7.1.1)	60 539	16 934
Remboursements effectués (7.1.2)	(35 237)	(8 083)
Reclassements (7.1.3)	-	(550)
Montant net au 31 décembre	192 162	166 860
Dont part à moins d'un an	7 750	7 263
Dont part à plus d'un an	184 412	159 597

	Total	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Emprunts obligataires	70 900	120	20 420	50 360
Frais d'émission des emprunts obligataires	(972)	(194)	(707)	(71)
Emprunts et dettes financières à long terme	122 234	7 824	46 850	67 560
Total 2016	192 162	7 750	66 563	117 849
Total 2015	166 860	7 263	81 431	78 166

7.1.1. Nouveaux emprunts mis en place et tirages effectués

Elle se traduit par une augmentation à hauteur de 60 539 K€ dont le détail figure ci-après.

Analyse des augmentations	Total	Emprunt	Crédit-bail	SWAP	Observations
Résidence Etudes Investissement	51 465	51 465			Souscription à un nouvel emprunt obligataire
Batignolles Saint Lazare	1 866	1 866			Immeuble en cours de construction
RSS Montigny	1 264	1 264			Acquisition des locaux de Clermont-Ferrand
Foncière Seniors	472	472			
Résidence Seniors Marseille République	4 128		3 206	922	Immeuble en cours de construction
Résidence Etudes Apparthotels	710		710		Contrat Mobilier
Résidences Services Gestion	221		221		Contrat Mobilier
Autres	413	413			Participation des salariés
Montant net au 31 décembre	60 539	55 480	4 137	922	

7.1.2. Remboursements effectués

Elle se traduit par une diminution à hauteur de 35 237 K€ dont le détail figure ci-après.

Analyse des diminutions	Total	Emprunt	Crédit-bail	SWAP	Observations
Résidé Etudes Investissement	27 155	27 155			Remboursement de l'emprunt obligataire souscrit en 2013
Résidé Etudes Investissement	600	600			Remboursement OSEO
Laurent Cély	713	713			Cession de l'immeuble et de l'emprunt rattaché
Foncière Paris Opéra	2			2	
Relais Spa Roissy	68			68	
Sociétés patrimoniales	4 126	1 741	2 385		
Sociétés exploitantes	2 333	295	2 038		
Arlientin	160	160			Cession de la Société
Autres	80	80			Participation des salariés
Montant net au 31 décembre	35 237	30 744	4 423	70	

7.1.3. Caractéristiques des émissions obligataires

Emissions obligataires	Résidé Etudes Investissement 1	Résidé Etudes Investissement 2	GIAC OLT (emprunt groupé)
Date d'émission	23/10/2013	18/02/2016	31/07/2012
Montant de l'émission souscrite	18 500 000 €	50 000 000 €	2 400 000 €
Nominal des obligations	100 000 €	100 000 €	50 000 €
Durée	6 ans	7 ans	10 ans
Taux annuel	5,20%	4,50%	Euribor 3 mois + 3,05%
Remboursement du capital	In fine	In fine	Sur 10 ans avec 5 années de franchise de remboursement

Résidé Etudes Investissement s'est engagée dans le cadre de deux émissions obligataires à respecter un ratio « gearing » (rapport entre l'endettement [non affecté à des opérations immobilières sous déduction de la trésorerie disponible] et les fonds propres) inférieur à 1.

Sur la base des comptes consolidés au 31 décembre 2016, ce ratio s'établit à 0,64.

Note 7-2 Avantages du personnel

L'engagement de la société au titre des médailles du travail conformément aux dispositions des conventions collectives applicables au 31 décembre 2016 est non significatif au 31 décembre 2016.

L'indemnité retraite a légèrement augmenté, notamment car le taux d'actualisation (taux basé sur le taux IBOXX pour les obligations d'entreprises notées AA) a augmenté, passant ainsi de 2,10 % au 31/12/2015 à 1,60 % au 31/12/2016.

La valeur des engagements de retraite au 31 décembre 2016, évaluée par un actuaire indépendant, est de 1 318 K€ ; la provision pour indemnités de départ en retraite tient compte de :

- l'ancienneté des salariés ;
- la rémunération projetée lors du départ en retraite en fonction d'un taux de croissance annuelle compris entre 1 et 1,5 % en fonction des entités au titre du G.V.T (Glissement Vieillesse Technicité) ;
- la probabilité pour chaque salarié d'être présent dans le Groupe jusqu'à l'âge de la retraite (fixé par hypothèse à 65 ans) en fonction d'un taux de turnover dégressif ;
- la prise en compte du taux moyen des charges sociales à hauteur de 50 %.

Le résultat est ramené à la date de l'arrêté des comptes par un taux d'actualisation fixé au taux moyen de 1,60 % au 31/12/2016.

Décomposition de la variation de l'engagement	2016	2015
Valeur actuelle nette des engagements au début de l'exercice (provision à l'ouverture)	(1 273)	(1 269)
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(191)	(203)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(26)	(22)
Pertes et gains actuariels	91	189
Prestations payées	81	32
Valeur actuarielle nette des engagements en fin d'exercice (provision à la clôture)	(1 318)	(1 273)

Décomposition de la charge annuelle	2016	2015
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(191)	(203)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(26)	(22)
Charge ou reprise de l'exercice	(217)	(225)

Note 7-3 Provisions courantes et non courantes

La provision totale de 1 515 K€ constituée au 31 décembre 2016 est principalement composée :

- de diverses provisions concernant les activités de promotion pour 673 K€ ;
- de diverses provisions pour arrêt d'activité de CBM à hauteur de 405 K€ ;
- de diverses provisions concernant les autres activités pour 437 K€.

Analyse du poste	2016	2015
Montant à l'ouverture de l'exercice	1 491	1 900
Dotations de l'exercice	510	673
Reprises de l'exercice	(500)	(1 082)
Résultats déficitaires des sociétés mises en équivalence	14	
Montant au 31 décembre	1 515	1 491

Les reprises de provisions correspondent pour l'essentiel aux pertes à terminaison et aux coûts de l'arrêt d'activité provisionnés sur CBM, et à la clôture de certains litiges sur l'activité de promotion.

Note 7-4 Passifs d'impôts différés

Analyse du poste	2016	2015
Impôts latents au titre de la réévaluation des actifs à la juste valeur	14 453	14 159
Impôts latents au titre de la marge à l'avancement	3 432	2 323
Impôts latents au titre des honoraires de commercialisation	6 812	5 066
Impôts latents au titre des déficits Groupe	(6 509)	(1 499)
Autres	1 035	1 599
Total	19 223	21 648

Note 7-5 Autres passifs et concours bancaires

Les emprunts et dettes finançant des actifs circulants sont essentiellement composés de crédits à court terme finançant les projets immobiliers.

Les autres passifs et concours bancaires à hauteur de 33 200 K€ sont composés de 24 288 K€ de crédits concernant les activités de promotion et les intérêts courus sur emprunts obligataires pour 2 240 K€.

Analyse du poste	2016	2015
Montant à l'ouverture de l'exercice	26 827	11 439
Nouveaux prêts mis en place et tirages effectués	20 567	19 000
Remboursements effectués	(14 194)	(4 162)
Reclassements	-	550
Montant au 31 décembre	33 200	26 827

Note 7-6 Dettes fournisseurs

Analyse du poste	2016	2015
Fournisseurs activités de promotion	10 549	11 489
Fournisseurs activités de construction (CBM activité en cours d'arrêt)	210	1 158
Fournisseurs activités de gestion et divers	24 190	21 492
Total	34 949	34 139

Note 7-7 Autres dettes

Analyse du poste	2016	2015
Dettes sociales et fiscales	23 700	25 517
Comptes de régularisation et divers	30 717	24 787
Total	54 417	50 304

Les comptes de régularisation et divers sont principalement constitués de :

- créditeurs divers pour 162 K€ ;
- comptes de régularisation pour 9 790 K€ composés en quasi-totalité de produits constatés d'avance ;
- dettes diverses pour 19 273 K€ se répartissant principalement comme suit : 1 890 K€ pour la SAS Réside Etudes Senior, 2 668 K€ et 3 909 K€ pour respectivement la SAS CLB Gestion et la SAS LFP, 9 982 K€ pour la SAS Résidence Services Gestion, et 1 295 K€ pour les différentes sociétés de promotion.

Note 8 – Commentaires sur le compte de résultat

Note 8-1 Ventes immobilières

Le chiffre d'affaires des ventes d'appartements est constaté au prorata du coefficient d'avancement global et hors ventes effectuées dans le cadre des programmes en co-promotion : le montant ainsi déterminé s'est élevé à 53 732 K€ contre 72 639 K€ au titre de l'exercice 2015.

Note 8-2 Recettes locatives

Les recettes locatives, apparaissant au compte de résultat pour un montant de 248 850 K€ contre 239 667 K€ en 2015, concernent les recettes d'hébergement perçues au titre des appartements en régime de bail ou provenant des immeubles en patrimoine et incluent également les prestations à caractère hôtelier facturées par ces sociétés.

Note 8-3 Autres produits des activités ordinaires

Ils comprennent :

- les prestations de services à la personne et recettes des activités de restauration ;
- les honoraires de gestion immobilière.

Le montant de ces produits s'élève à 31 961 K€ en 2016 contre 30 083 K€ en 2015.

Note 8-4 Charges de personnel

Analyse du poste	2016	2015
Frais de personnel *	50 399	46 237
Charges sociales	19 335	17 136
Participation des salariés	310	1 912
Total	70 044	65 285

* Le montant du Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi (CICE) déduit des frais de personnel s'est élevé à 2 000 K€ au titre de l'exercice 2016, contre 1 771 K€ pour l'exercice 2015.

L'effectif permanent du Groupe au 31 décembre 2016 est de 1 719 personnes contre 1 563 au 31 décembre 2015. Il est réparti de la manière suivante :

Effectif permanent	2016	2015
Employés	1 157	1 051
Agents de maîtrise	354	305
Cadres	208	207

Note 8-5 Dotations nettes aux amortissements

Analyse du poste	2016	2015
Dotations sur immobilisations incorporelles	476	325
Dotations sur immobilisations corporelles	7 229	6 139
Reprise sur immobilisations corporelles d'exploitation	1	-
Retraitement des amortissements des immeubles de placement	(2 004)	(1 993)
Retraitement des amortissements des contrats de crédit-bail	1 938	2 159
Total	7 638	6 630

Note 8-6 Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur

Analyse du poste	2016	2015
Dotations aux provisions sur actif circulant	2 903	2 613
Dotations aux provisions pour risques et charges	193	279
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles	18	240
Reprises de provisions sur actif circulant	(2 399)	(2 564)
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	(30)	(172)
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	(200)	-
Autres reprises de provisions	-	(63)
Total	485	333

Note 8-7 Autres produits et charges opérationnels

Ce poste s'élève à 99 K€. Il est constitué principalement par des dégrèvements d'impôts et des produits de cessions.

Note 8-8 Ajustement de la valeur des immeubles de placement

Le montant correspond à l'incidence des évaluations d'immeuble à leur valeur d'expertise au 31 décembre.

Note 8-9 Coût de l'endettement financier net

Les charges financières correspondent aux intérêts des emprunts (pour la part postérieure à l'achèvement des immeubles en ce qui concerne les sociétés de promotion porteuses de projets immobiliers).

Note 8-10 Charge d'impôt sur le résultat

Le Projet de Loi de Finances 2017 a entériné une baisse progressive du taux d'imposition. A échéance 2019, l'impôt sur les sociétés sera ramené à 28% pour les sociétés réalisant un chiffre d'affaires inférieur à 1 Md€.

Il a été décidé d'appliquer ce taux aux éléments long terme qui génèrent une l'imposition différée. Ainsi, le taux a été appliqué exclusivement aux plus-values latentes liées aux justes valeurs des immeubles de placement. L'impact en 2016 se traduit par un produit d'impôt de 2 758 K€.

Le montant de l'impôt présenté dans les états financiers consolidés constitue un produit de 2 220 K€, hors prise en compte de l'impôt sur les activités en cours d'arrêt (incidence : débit de 198 K€).

La charge d'impôt globale provisionnée du Groupe, hors incidence de la baisse du taux d'imposition à 28%, est de 736 K€ soit un taux d'impôt consolidé de 28,32 %.

Analyse de l'impôt	2016	2015
Résultat avant impôt (y compris activité en cours d'arrêt)	2 599	7 181
Charge d'impôt théorique	866	2 472
Charge d'impôt réelle	(2 022)	1 793
<i>soit un taux facial d'impôt de</i>	<i>-77,80%</i>	<i>24,66%</i>
Ecart net et explication de l'écart	2 888	679
Incidence de taux 2016 : baisse du taux d'impôt à 28% sur les impôts latents des plus values sur les immeubles de placement	2 758	978
Incidence de taux 2015 : majoration de 10,7% sur les impôts latents		
Effet des différences permanentes	(122)	(265)
Effet net des reports déficitaires non activés	252	(34)
Ecart net	2 888	679

L'impôt sur les sociétés effectivement payé au titre de l'exercice 2016 s'élève à 238 K€.

Note 9 – Engagements hors bilan

Engagements reçus

Ils comprennent les garanties financières reçues de la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions au titre des activités de gestion et de transaction à hauteur de 14 460 K€.

Les engagements reçus des établissements financiers au titre de la garantie financière d'achèvement délivrée pour le compte des sociétés de promotion au profit des acheteurs de biens immobiliers dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement ne sont pas mentionnés car ils font l'objet d'une contre garantie délivrée par Réside Etudes.

Engagements donnés

Les engagements de crédit-bail ayant été retraités ne figurent pas en engagements hors bilan.

Par ailleurs, le montant des loyers restant à payer aux propriétaires s'élève à 626 066 K€ au 31/12/2016. Il se répartit ainsi :

En K€	Total	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Au 31/12/2016	626 066	107 509	344 552	174 006

La méthode de calcul est la suivante :

- les loyers sont projetés sur la durée des baux restant à courir, sans hypothèse de renouvellement,
- les loyers ne sont pas indexés et sont calculés hors franchise et hors résiliation éventuelle.

Note 10 – IAS 24 parties liées

Le montant global des rémunérations versées aux six administrateurs salariés s'élève à 1 652 K€ en 2016 contre 1 624 K€ en 2015 se décomposant en salaire brut, participation et avantages en nature (1 610 K€) et charges sociales (715 K€). Les jetons de présence pour l'ensemble du Conseil s'élève à 59,5 K€. En dehors des cotisations volontaires d'assurance chômage des mandataires sociaux, et de la prise en charge d'une cotisation retraite complémentaire au bénéfice de son Président, il n'y a pas d'autres engagements spécifiques aux administrateurs.

Toutes les transactions avec des entreprises et parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

Note 11 – Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires perçus par les commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2016 se répartissent comme suit :

Montant en euros	Deloitte & Associés	Philippe Mouraret
Audit		
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	282 000	28 750
<i>Dont au titre des filiales contrôlées</i>	246 200	12 750
Services autres que la certification des comptes	-	-
Total	282 000	28 750

Note 12 – Evénements post-clôture

Néant.

Note 13 - Liste des sociétés consolidées

Nom des sociétés		Forme juridique	Pourcentage d'intérêt ⁽¹⁾
Activité de gestion			
Résidences Services Gestion		SAS	100
CLB Gestion		SARL	100
PDP Rennes Longchamps		SARL	80
Réside Etudes Apparthotels		SAS	100
MLB Massy		SAS	100
Foncière Commerces Chessy		SARL	100
Relais Spa Val d'Europe		SAS	96,5
Relais Spa Roissy		SAS	100
BF Chessy Restauration		SAS	100
BF Roissy Restauration		SAS	100
La Girandière	**	SAS	100
La Girandière Services Bruz	**	SARL	100
La Girandière Services Avrillé	**	SARL	100
La Girandière Saint Berthevin	**	SARL	100
Réside Etudes Seniors		SAS	100
Foncière Seniors		SCI	100
Arlientin	***	SCI	100
Lincoln François Premier		SAS	100
L'Yser		SAS	100
Activités patrimoniales			
Saint Jérôme		SAS	100
Foncière Etoile La Boétie		SARL	100
Foncière Paris Opéra		SARL	100
Frères Lumière		SARL	100
Colline de Luminy		SCI	100
Colline de l'Arche		SARL	100
Laurent Cély		SCI	100
Marseille Luminy		SARL	100
Pasteur		SARL	100
Rond-Point des deux Golfs		SARL	100
Réside Etudes Patrimoine		SAS	100
RE Franchise Chessy		SARL	100
RE Franchise Roissy		SARL	100
Marseille République		SARL	100
RSS Marseille République		SARL	100
François Arago		SARL	100
Batignolles Saint Lazare		SCI	100
Vallon des trois confrants		SCI	100
Résidence Hotel Augny		SCI	100
RSS Montigny	*	SCI	100
RE Gallieni Patrimoine	*	SCI	100
RSS Morangis Patrimoine	*	SCI	100

Activités de promotion

Résidence Etudes		SAS	100
Cauxiprom		SARL	100
Résidence Les Rives du Léman	****	SARL	100
Val d'Europe		SNC	100
Jules Verne		SCI	100
Saint Germain	****	SNC	100
Kleber		SNC	100
Paris Saint Denis		SNC	100
De Lagny		SCI	100
Paris Courbevoie	****	SNC	100
Gir Meaux 77		SCI	100
De la Ferme		SCI	100
Roissy Village		SNC	100
Spa Roissy		SNC	100
Saint Cyprien	****	SNC	100
Oseraie Osny		SCI	100
Gir Oli 45		SCI	100
Le Vieux Village		SCI	100
Hameau Briard		SCI	100
Saint Fiacre		SCI	100
Spa Val d'Europe		SNC	100
Spa Carré Sénart		SNC	100
Pierre Sépard	****	SNC	100
Berges de Loire	****	SNC	100
Roissy Park		SNC	100
Arcachon Plaza		SNC	100
Gir Hénin 62		SCI	100
Gir Saint Fiacre		SCI	100
Residhome du Théâtre	****	SNC	100
Gir Trélassac 24	****	SCI	100
Gir Laval 53		SCI	100
Fonta Girandière	****	SCI	50
Bords de Marne		SNC	100
Estudines F. Arago		SNC	100
Estudines Diderot		SNC	100
RSS Ecoflant		SCI	100
Charité Girandière		SCI	50
Fonta Girandière Perpignan		SCI	50
Gir Le Havre 76		SCI	100
Gir Tarbes 65		SCI	100
Gir Epernay 51		SCI	100
Gir Le Mans 72		SCI	100
Gr Challans 85		SCI	100
Gir Mulhouse 68		SCI	100
SCCV boulevard armée des alpes NICE		SCI	50
Les Estudines du Lac		SNC	100
Quantum Girandière Clermont Ferrand		SCI	50

Activités de promotion (suite)

Gir l'Isle dAbeau 38		SCI	100
Nacarat Girandière Hem		SCCV	50
Charolais Paris XIIème		SCI	100
Bati Armor Girandière Saint Malo		SCI	50
RSS Val Europe		SCI	100
RSS Bretigny		SCI	100
Réalités Girandière Dinan		SCI	75
RSS Cherbourg		SCI	100
RSS Ponts Jumeaux		SCCV	50
RSS Villeurbanne		SCI	100
129 Boulevard Davout		SCCV	33,33
RSS Audenge		SCCV	50
Bailly Centre Ville		SCCV	50
Chartreux Lot C		SCCV	50
RSS Marseille		SNC	100
Estudines Copenhague		SNC	100
RSS Investimmo Cote Basque		SCI	50
RSS Morangis		SCI	100
RSS Patio Serena		SCCV	50
RSS Bourgoin Jallieu		SNC	100
LGP Réside Etudes Massy		SCI	50
ID Réside Etudes Dourdan		SCI	50
RSS des Pins		SCI	100
RSS RE Constructa Porte Marine		SCCV	50
RT Carré Sénart		SCI	100
RSS Vichy Cusset	*	SCI	100
RSS Wintzenheim Colmar	*	SNC	100
Les Estudines Rives Créatives	*	SCI	100
RSS Reims Capucins	*	SNC	100
RSS Choisy Le Roi	*	SCI	100
RSS Niort	*	SCCV	50
RSS Anpere Meze	*	SCCV	50
RSS Victoria Palazzo Perpignan	*	SCI	100
Saint Ouen Docks D3A1	*	SCI	50
RSS Moissy Cramayel	*	SCI	100
RSS Orléans	*	SNC	100
RSS Balma	*	SNC	100

Holdings

Réside Etudes Investissement		SA	Mère
Réside Etudes Gestion		SAS	100
Réside Etudes Exploitation		SAS	100
Réside Etudes Belgium		SPRL	100

Activité de construction (en cours d'arrêt)

Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie (CBM)

SAS

100

* Sociétés ou organisme constitués ou acquis en 2016

** Sociétés absorbées par Réside Etudes Seniors au 01/01/2016

*** Sociétés cédées en 2016

**** Sociétés dissoutes en 2016

(1) Toutes les sociétés sont contrôlées à 100 % directement ou indirectement, à l'exception des sociétés suivantes :

SAS Relais Spa Val d'Europe (96,5%), SARL PDP Rennes Longchamps (80%), Réalités Girandière Dinan (75%), SCI Fonta Girandière (50%), SCI Charité Girandière (50%), SCI Fonta Girandière Perpignan (50%), SCCV Boulevard des Alpes (50%), SCI Quantum Girandière Clermont Ferrand (50%), SCCV Nacarat Girandière Hem (50%), SCI Bati Armor Girandière Saint Malo (50%), SCCV RSS Pont Jumeaux (50%), SCCV 129 Boulevard Davout (33,33%), SCCV RSS Audenge (50%), SCCV Bailly Centre Ville (50%) et SCCV Chartreux Lot C (50%), SCI RSS Investimmo Cote Basque (50%), SCCV RSS Patio Serena (50%), SCI LGP Réside Etudes Massy (50%), SCI ID Réside Etudes Dourdan (50%), et SCCV RSS RE Constructa Porte Marine (50%), RSS Niort (50%), RSS Anpere Meze (50%) et Saint Ouen Docks D3A1 (50%). Les pertes affectables aux minoritaires sont prises en charge par le Groupe.

Toutes les sociétés sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Les sociétés suivantes sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence conformément à la norme IFRS 11 :

SCI Fonta Girandière, SCI Charité Girandière, SCI Fonta Girandière Perpignan, SCCV Boulevard des Alpes, SCI Quantum Girandière Clermont Ferrand, SCCV Nacarat Girandière Hem, SCI Bati Armor Girandière Saint Malo, SCCV RSS Pont Jumeaux, SCCV 129 Boulevard Davout, SCCV RSS Audenge, SCCV Bailly Centre Ville et SCCV Chartreux Lot C, SCI RSS Investimmo Cote Basque, SCCV RSS Patio Serena, SCI LGP Réside Etudes Massy, SCI ID Réside Etudes Dourdan, SCCV RSS RE Constructa Porte Marine, RSS Niort, RSS Anpere Meze et Saint Ouen Docks D3A1.

Comptes sociaux de Réside Etudes Investissement

Bilan social	50
Compte de résultat social	51
Annexe aux comptes sociaux annuels 2016	52
Tableau des filiales et participations	58

Bilan social

ACTIF (en €)	Brut	Amort. & Provisions	Net au 31/12/2016	Net au 31/12/2015
Actif immobilisé	-	-	-	-
Immobilisations financières	60 500 000	-	60 500 000	36 000 000
Titres de participation	74 262 959	7 161 214	67 101 745	64 986 929
Autres	2 427 182	-	2 427 182	1 158 562
Total I	137 190 141	7 161 214	130 028 927	102 145 491
Actif circulant	-	-	-	-
Autres créances	55 717 409	-	55 717 409	50 495 436
Actions propres	1 803 259	-	1 803 259	1 694 538
Valeurs mobilières de placement	7 042	-	7 042	1 076 478
Disponibilités	10 024 942	-	10 024 942	2 009 446
Frais d'émission d'emprunts à étaler	971 705	-	971 705	782 060
Total II	68 524 357	-	68 524 357	56 057 958
Total général (I+II)	205 714 498	7 161 214	198 553 284	158 203 449

PASSIF (en €)	Net au 31/12/2016	Net au 31/12/2015
Capitaux propres	-	-
Capital	50 000 000	50 000 000
Réserve légale	1 275 692	736 226
Report à nouveau	33 020 340	23 938 259
Résultat de l'exercice	(7 840 053)	10 789 327
Total I	76 455 979	85 463 812
Provisions pour risques et charges	344 160	163 728
Provisions pour risques financiers	-	-
Total II	344 160	163 728
Emprunts obligataires	73 057 909	46 850 723
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7 520 704	7 179 369
Emprunts et dettes financières diverses	26 416 293	17 582 403
Dettes fiscales et sociales	103 469	49 287
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	138 922	125 911
Autres dettes	14 515 848	788 216
Total III	121 753 145	72 575 909
Total général (I+II+III)	198 553 284	158 203 449

Compte de résultat social

COMPTE DE RESULTAT (en €)	2 016	2 015
Produits d'exploitation et transfert de charges	873 050	-
Reprise de provision pour dépréciation de créances	433 000	-
Total	1 306 050	-
Charges d'exploitation	-	-
Charges externes	2 364 852	739 089
Impôts et taxes	257	860
Charges sociales	-	-
Autres charges	59 502	39 000
Dotations aux provisions	-	133 000
Total	2 424 611	911 949
Résultat d'exploitation	(1 118 561)	(911 949)
Produits financiers	4 840 695	5 785 956
Revenus des valeurs mobilières de placement	6 015	5 814
Autres intérêts et produits assimilés	3 323 789	2 598 665
Reprise provision sur immobilisations financières	321 024	-
Total	8 491 523	8 390 435
Charges financières	-	-
Intérêts et charges assimilées	5 935 428	3 407 232
Dépréciation titres de participation	432 236	150 000
Dotations provision pour risques financiers	344 160	77 719
Total	6 711 824	3 634 951
Résultat financier	1 779 699	4 755 484
Résultat courant	661 138	3 843 535
Produits exceptionnels	-	117 589
Produits de cession des éléments d'actifs immobilisés	275 010	-
Reprises de provisions	163 727	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	13 256 890	26 667
Cession immobilisations financières	275 010	-
Résultat exceptionnel	(13 093 162)	90 922
Impôts sur les bénéfices	(4 591 971)	(6 854 870)
Résultat net	(7 840 053)	10 789 327

I - Règles et méthodes comptables

Les conventions comptables générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes ;
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les titres de participations sont évalués à leur valeur d'inventaire, soit la quote-part des capitaux propres tenant compte des plus ou moins-values latentes éventuelles des éléments de l'actif immobilisé et des perspectives de résultats de la société concernée.

La société est la société mère consolidante du Groupe Réside Etudes.

II - Commentaires sur le bilan

Immobilisations financières : 137 190 K€

Le détail des titres de participation (pour 74 263 K€) figure sur le tableau détaillé réglementaire page 56 de la présente annexe et les mouvements du poste sont quant à eux détaillés dans le rapport de gestion au paragraphe VIII. Les titres détenues de la filiale CBM sont provisionnés à hauteur de 7 161 K€.

Les immobilisations financières comprennent également les rétrocessions des emprunts obligataires à hauteur de 35 000 K€ pour Réside Etudes, 18 500 K€ pour Réside Etudes Exploitation, 2 000 K€ pour Saint Jérôme et 5 000 K€ pour Foncière Etoile La Boétie.

Les autres immobilisations financières pour 2 427 K€ comprennent la partie payable à terme du prix des actions auto-détenues cédées avec un crédit vendeur (soit 229 K€), les intérêts courus sur la rétrocession des emprunts obligataires (1 826 K€) ainsi que 174 K€ relatifs aux dépôts de garantie versés à OSEO au titre du prêt accordé en 2011 augmenté des intérêts capitalisés de 6 K€ et au Fond de Garantie Mutualisé FCT GIAT au titre du prêt accordé en 2012 de 168 K€.

Autres créances : 55 717 K€

Elles se composent de créances à moins d'un an sur le Groupe, à savoir principalement :

- les comptes courants au titre de la convention de gestion centralisée de trésorerie : Réside Etudes Exploitation pour 21 832 K€, Marseille République pour 3 440 K€, Réside Etudes Apparthotels pour 6 059 K€, Batignolles Saint Lazare pour 3 275 K€, Rond-Point des deux Golfs pour 1 257 K€, Résidence Séniors Marseille République pour 2 960 K€, SCI Vallon des 3 Confronts pour 3 324 K€, SCI Résidence Hôtel A3ugny pour 1 642 K€ ainsi que les intérêts courus au 31/12/2016 de 576 K€.
- les comptes courants liés à l'intégration fiscale s'élèvent à 9 157 K€, intégrant les acomptes d'IS Groupe et les produits à recevoir de l'Etat (CICE).

Valeurs mobilières de placement : 7 K€

Elles sont constituées au 31 décembre 2016 d'un placement pour 7 K€.

Actions propres : 1 803 K€

Elles sont suivies et valorisées suivant la méthode du coût unitaire moyen pondéré. Au 31 décembre 2016, la société détient 18 050 actions entièrement disponibles de son capital pour un montant de 1 115 K€, et de 11 950 actions attribuées sur le nouveau plan d'attribution d'actions gratuites pour 688 K€.

Fonds propres : 85 806 K€

Le capital de Réside Etudes Investissement est composé de 1 000 000 actions. Il est entièrement libéré et détenu à 97 % par des personnes physiques, le solde étant détenu par la société.

L'évolution des fonds propres est résumée ci-après (en K€).

Fonds propres (en K€)	2016	2015
Fonds propres à l'ouverture	85 463	75 835
Résultat de l'exercice	(7 840)	10 789
Dividende	(1 200)	(1 200)
Dividende des actions détenues	32	39
Fonds propres à la clôture	76 455	85 463

Emprunts obligataires : 73 058 K€

L'emprunt obligataire de 2 400 K€ de 2012 a été souscrit par FCT GIAC OBLIGATIONS LONG TERME. Les intérêts courus au 31/12/2016 s'élèvent à 19 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	139 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	1 920 K€
- échéance à plus de cinq ans	360 K€

La société a émis un emprunt obligataire en 2013 coté sur le marché réglementé d'Euronext Paris de 44 000 K€. Au jour de l'émission du nouvel emprunt obligataire 2016, un remboursement anticipé a été effectué à hauteur de 25 500 K€ ; les intérêts courus au 31/12/2016 s'élèvent à 184 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	184 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	18 500 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

La société a émis un emprunt obligataire en 2016 coté sur le marché réglementé d'Euronext Paris de 50 000 K€ ; les intérêts courus au 31/12/2016 s'élèvent à 1 955 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	1 955 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	0 K€
- échéance à plus de cinq ans	50 000 K€

Les caractéristiques de ces trois emprunts obligataires sont les suivants :

Emissions obligataires	Réside Etudes Investissement 1	Réside Etudes Investissement 2	GIAC OLT (emprunt groupé)
Date d'émission	23/10/2013	18/02/2016	31/07/2012
Montant de l'émission souscrite	18 500 000 €	50 000 000 €	2 400 000 €
Nominal des obligations	100 000 €	100 000 €	50 000 €
Durée	6 ans	7 ans	10 ans
Taux annuel	5,20%	4,50%	Euribor 3 mois + 3,05%
Remboursement du capital	In fine	In fine	Sur 10 ans avec 5 années de franchise de remboursement

Réside Etudes Investissement s'est engagée dans le cadre de deux émissions obligataires à respecter un ratio « gearing » (rapport entre l'endettement et les fonds propres) calculé au niveau de ses comptes consolidés inférieur à 1 ; ce ratio exclut de l'endettement les emprunts affectés aux opérations patrimoniales et aux opérations de promotion immobilière mais inclut dans celui-ci tous les autres crédits non affectés à savoir, outre les deux emprunts obligataires précités, les crédits de trésorerie non affectés, les crédits d'équipements et les crédits baux mobiliers ; la trésorerie du Groupe venant en diminution de l'endettement pris en compte pour le ratio.

Sur la base des comptes consolidés du Groupe Réside Etudes au 31 décembre 2016, ce ratio s'élève à 0,64.

Emprunts auprès des établissements de crédit : 7 521 K€

Un prêt participatif d'un montant initial de 3 000 K€ a été accordé par OSEO en 2011; il est intégralement affecté au financement des fonds propres d'une opération de résidence étudiante à Marseille, rue de la République. Son encours s'élève à 1 050 K€ au 31 décembre 2016.

La diminution du poste correspond aux échéances de remboursement de l'exercice pour 600 K€.

Les intérêts courus pour ces financements sont de 13 K€ au 31/12/2016.

2 lignes de crédit ont été utilisés au 31 décembre 2016 : 3 000 K€ à la Banque Palatine et 3 000 K€ à la BNP. Les intérêts courus pour ces financements sont de 21 K€ au 31/12/2016.

L'ensemble de ces dettes financières se ventilent par échéance de la manière suivante :

- échéance à moins d'un an	7 071 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	450 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

Emprunts et dettes financières diverses : 26 416 K€

Ce montant représente les dettes d'intégration fiscale des filiales concernées (pour un montant de 11 193 K€ dont 4456 K€ concernant Réside Etudes, 3 408 K€ pour Résidences Services Gestion, 1 341 K€ pour L'Yser et 1 034 K€ pour Réside Etudes Séniors) et les comptes courants de Réside Etudes Gestion à hauteur de 8 380 K€, la Foncière Paris Opéra pour 3 405 K€, Colline de Luminy pour 1 354 K€, Colline de l'Arche pour 990 K€ et Réside Etudes pour 714 K€; les intérêts courus de ces comptes courants s'élèvent à 203 K€.

Dettes fiscales et sociales : 103 K€

Ce montant représente les acomptes de l'impôt sur les sociétés 2016.

Dettes fournisseurs : 139 K€

L'essentiel de ce poste correspond principalement aux honoraires dus aux commissaires aux comptes pour la révision des comptes consolidés et aux honoraires dus à l'expert pour l'évaluation des actifs immobiliers.

Autres dettes : 14 516 K€

Ce montant comprend des charges à payer à Réside Etudes Exploitation à titre de subvention (13 200 K€), à Marseille République et Résidence Seniors Marseille République au titre des conventions de garantie locative (1 011 K€), les quotes-parts de résultats des SCI Montigny Patrimoine et Batignolles Saint Lazare (279 K€) ainsi que le solde des prestations dues à REG (26 K€).

III - Commentaire sur le compte de résultat

Réside Etudes Investissement a contracté un emprunt obligataire en 2013 qui a généré différents frais d'émission pour un montant de 1 564 K€. Le remboursement anticipé a entraîné une reprise de transfert de charges de 433 K€. Les frais restants sont étalés sur la durée de l'emprunt, soit six ans, à raison de 112 K€ par an.

Réside Etudes Investissement a contracté un nouvel emprunt obligataire en 2016 qui a généré différents frais d'émission pour un montant de 873 K€. Les frais sont étalés sur la durée de l'emprunt, soit sept ans, à raison de 125 K€ par an.

Le résultat financier s'élève à 1 780 K€.

Les produits financiers sont principalement constitués par :

- des dividendes reçus en 2016 pour 4 841 K€, perçus de Réside Etudes pour 1 720 K€, Réside Etudes Exploitation pour 1 710 K€, Réside Etudes Gestion pour 810 K€, Saint Jérôme pour 301 K€, Frères Lumière pour 120 K€, Colline de Luminy pour 90 K€, Colline de L'Arche pour 90 K€ et Cauxiprom pour 0.2 K€ ;
- des intérêts liés aux rétrocessions d'emprunts obligataires prêts consentis à Réside Etudes Exploitation (999 K€), à Réside Etudes (1 450 K€) à Foncière Etoile la Boétie (195 K€) et à Saint Jérôme (78 K€) ;
- les intérêts des comptes courants (576 K€).

Les charges financières sont composées principalement par :

- des intérêts versés au banques (4 060 K€) dans le cadre des émissions obligataires ;
- des garanties locatives accordées à Marseille République (497 K€) et à RSS Marseille République (514 K€) ;
- des intérêts de compte courant des filiales (203 K€) ;
- une provision pour risques et charges (344 K€).

- Les pertes de participations des SCI Montigny et Batignolles (498 K€)
Le résultat exceptionnel s'élève à (13 093 K€).

Les produits exceptionnels comprennent une reprise de provision pour 164 K€ et des produits de cession d'éléments d'actif immobilisé (titres Arlientin) pour 275 K€.

Les charges exceptionnelles comprennent la subvention accordée à Réside Etudes Exploitation pour 13 200 K€, un rappel d'impôt pour 57 K€ et la valeur comptable des immobilisations financières pour 275 K€.

Les modalités de répartition de l'impôt sur les sociétés assis sur le résultat d'ensemble du Groupe sont établies selon le principe de neutralité et se traduisent ainsi :

- ✓ les charges d'impôt sont comptabilisées dans les filiales et dans la société-mère comme en l'absence d'intégration. L'économie correspondant aux déficits est rétrocédée aux filiales concernées ; le régime d'intégration fiscale génère un boni d'impôt de 3 479 K€ au niveau de la société ;
- ✓ le déficit reportable du Groupe intégré fin 2016 est de 18 303 K€.

Le résultat net est une perte de 7 840 K€ contre un bénéfice de 10 789 K€ pour l'exercice précédent. Ce résultat prend en compte un crédit d'impôt de 4 627 K€ (dont 3 479 K€ de boni d'intégration fiscale).

IV - Renseignements sur les postes concernant les entreprises liées (en K€)

	Montants bruts (total poste)	Montants des entreprises liées
Actif immobilisé		
Prêts	60 500	60 500
Actif circulant		
Autres créances	55 717	50 933
Dettes		
Emprunts et dettes diverses	26 416	25 416
Dettes fournisseurs	139	-
Autres dettes	14 516	14 516
Produits financiers		
Produits des participations	4 841	4 841
Produits des autres immobilisations financières	2 729	2 723
Autres intérêts et produits assimilés	922	897
Charges financières		
Intérêts et charges assimilées	6 712	2 144

Toutes les transactions significatives avec les entreprises et parties liées sont incluses dans le tableau ci-dessus.

Toutes les transactions avec des parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

V - Engagements hors bilan

Réside Etudes Investissement a donné sa garantie à divers établissements financiers à hauteur de 21 439 K€ à l'occasion de prêts et 47 814 K€ en garantie de crédits-bails, souscrits par diverses filiales.

VI – Effectif

La société n'emploie aucun salarié au 31 décembre 2016.

VII – Evénement post-clôture

Néant.

VIII – Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices - articles 135-138 et 148 du décret 67236 du 23/03/67 sur les sociétés commerciales

Nature des indications	2012	2013	2014	2015	2016
1- Capital en fin d'exercice (en K€)					
Capital social	30 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Nombre d'actions ordinaires émises	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
2- Opérations et résultats de l'exercice (en K€)					
Dividendes perçus (1)	5 565	11 558	8 235	5 786	4 841
Résultat avant impôts et participation	(3 480)	4 708	5 237	3 934	(12 432)
Amortissements	2 768	4 083	300	133	
Provisions	(13)	1 660	84	228	776
Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	(725)	10 451	5 621	4 295	(11 656)
Impôt sur les bénéfices	(2 483)	(1 921)	(859)	(6 855)	(4 592)
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	(997)	6 629	6 096	10 789	(7 840)
Résultat distribué	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
3- Résultat par action (en €)					
Résultat après impôts et participation et avant amortissements et provisions	(0)	12	6	11	(7)
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	(0)	7	6	11	(8)
4- Personnel					
Effectif des salariés en fin d'exercice					
Montant de la masse salariale de l'exercice					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice					

(1) Jusqu'à la clôture de l'exercice 2012, les dividendes perçus étaient classés en produits d'exploitation dans le compte de résultat. A compter de l'exercice 2013, ils apparaissent dans la ligne « Produits financiers ».

Tableau des filiales et participations

SOCIETES	Capital social	Autres capitaux propres	Pourcentage	Valeur brute comptable	Prêts et avances consentis	Cautions et avais donnés	Chiffre d'affaires H.T	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés	Observation capital non libéré
Activité de gestion										
SAS BF Roissy Restauration	10 000	-	19%	142 120	-	-	3 114 959	327 756	-	-
SAS BF Chessy Restauration	10 000	-	19%	-	-	-	2 165 504	86 377	-	-
Activités patrimoniales										
SAS Saint Jérôme	1 380 000	133 158	100%	1 372 041	482 062	-	948 299	293 888	301 000	-
SARL Foncière Etoile La Boétie	1 000 000	563 377	100%	1 000 000	-	-	952 918	37 477	-	-
SARL Foncière Paris Opéra	1 000 000	(137 126)	99,24%	992 139	787 033	-	1 779 586	65 029	-	-
SARL RE Franchise Chessy	1 000 000	(3 366)	100%	1 000 000	17 357	-	-	(1 071)	-	-
SARL RE Franchise Roissy	1 000 000	(1 656)	100%	1 000 000	-	-	-	(834)	-	-
SCI du 231 Avenue Laurent Cély	100 000	(162 843)	50%	50 000	107 620	-	-	294 548	-	-
SCI RSS Montigny	10 000	-	99,9%	9 990	159 877	-	-	(210 359)	-	-
SCI RSS Morangis Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	-	-	-	-	-	-
SCI RE Gallieni Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	-	-	-	-	-	-
SARL Foncière Commerces Chessy	10 000	(216 650)	0,1%	10	-	-	929 019	(13 296)	-	-
SAS Réside Etudes Patrimoine	10 000	1 673	100%	15 310	1	-	-	(1 586)	-	-
SARL Résidence Marseille République	10 000	(165 901)	99%	9 990	3 440 281	-	1 072 486	9 945	-	-
SARL Résidence Seniors Marseille République	10 000	(73 384)	100%	9 990	2 960 406	-	-	6 652	-	-
SCI Colline de Luminy	10 000	14 390	99,9%	2 697 300	-	-	480 104	101 938	89 910	-
SARL Résidence des Frères Lumière	10 000	9 515	99,9%	2 397 600	-	-	547 495	117 102	119 880	-
SARL Marseille Luminy	10 000	(496 304)	99,9%	179 820	648 947	-	475 801	(28 127)	-	-
SARL Rond-Point des deux Golfs	10 000	(24 137)	99,9%	519 480	1 257 098	-	736 065	109 083	-	-
SARL Colline de l'Arche	10 000	-	99,9%	4 195 800	-	-	712 504	150 004	89 910	-
SCI Batignolles Saint Lazare	10 000	-	99,9%	9 990	3 274 577	-	-	(68 779)	-	-
SCI Vallon des 3 Confronts	1 000	-	99,9%	999	3 324 210	-	-	-	-	-
SCI Résidence Hôtel Augny	1 000	-	99,9%	999	1 642 416	-	-	-	-	-

Activités de promotion

SAS Réside Etudes	20 000 000	2 209 398	100%	18 215 398	-	-	26 624 889	2 988 359	1 719 815	-
SARL Cauxiprom	10 000	474 311	1%	5 000	-	-	-	(1 166)	180	-

Holdings

SAS Réside Etudes Exploitation	30 000 000	2 809 451	100%	30 000 000	21 831 653	-	280 857	(2 781 475)	1 710 000	-
SAS Réside Etudes Gestion	3 000 000	48 474	100%	2 900 001	-	-	22 450 275	617 324	810 000	-

Activité de construction (en cours d'arrêt)

SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	40 000	(3 236)	100%	7 519 002	1 000	-	65 276	321 024	-	-
--	--------	---------	------	-----------	-------	---	--------	---------	---	---

Total				74 252 969	39 934 537		63 336 037			
--------------	--	--	--	-------------------	-------------------	--	-------------------	--	--	--

Variation de périmètre 2016 : acquisition des actions des SCI RSS Montigny, SCI RSS Morangis Patrimoine, SCI RE Gallieni Patrimoine, SCI Vallon des 3 Confronts, SCI Résidence Hôtel Augny et cession des actions de SCI Arlientin.

Informations complémentaires

Présentation des risques du Groupe	62
Composition du Conseil d'Administration et détail des rémunérations versées en 2016 aux administrateurs	65
Rapport sur la politique de rémunération des dirigeants	67
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	68
Rapport du Président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise	69
➤ Gouvernance d'entreprise	69
➤ Les principales règles et procédures de contrôle interne	69
Liste des conventions réglementées et courantes	72
Rapports des Commissaires aux Comptes	73

Présentation des risques du Groupe

Le Groupe Réside Etudes a identifié des facteurs de risques susceptibles d'affecter ses différentes activités et potentiellement ses résultats.

Il n'existe pas d'autre risque pertinent en dehors de ceux qui sont décrits ci-dessous, et pour lesquels le Groupe Réside Etudes a mis en place des dispositifs de mesure, de surveillance, et d'encadrement pour les limiter.

Ce rapport concerne Réside Etudes Investissement SA et les filiales opérationnelles du Groupe.

I – Risques généraux liés au secteur d'activité

Risques liés au marché de l'immobilier et à son caractère cyclique

Le Groupe doit faire face à une concurrence de la part de nombreux acteurs dans la conduite de ses activités.

Les activités du Groupe sont exposées aux risques liés au caractère cyclique du secteur immobilier.

Les conditions économiques nationales, notamment le niveau de l'activité économique, les taux d'intérêts, le taux de chômage, le niveau de confiance et de pouvoir d'achat des consommateurs français, la situation des finances publiques et la politique gouvernementale en matière de logement et d'aides au logement (en particulier en ce qui concerne les logements pour étudiants ou personnes âgées), le mode de calcul de l'indexation des loyers ou l'évolution de différents indices sont des facteurs de risques susceptibles d'avoir un impact sensible sur les activités du.

Dans ce contexte, le Groupe développe des stratégies pour disposer d'avantages concurrentiels, par, notamment, une implantation nationale, et particulièrement dans les grandes zones urbaines, des produits diversifiés et de grande attractivité, s'appuyant sur des marques reconnues, et s'adressant à un large public, de différentes générations.

La diversité de ses actifs, son positionnement sur des activités de gestion et des services générateurs de revenus, ainsi que la variété des activités et marchés porteurs (personnes âgées ; étudiants) sur lesquels il est présent, permettent d'atténuer les conséquences de la cyclicité du marché immobilier sur ses résultats.

Risques liés à une évolution défavorable de l'environnement réglementaire ou des politiques gouvernementales en matière de logement

Le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations dont une évolution défavorable est susceptible d'avoir des conséquences financières négatives.

Ces réglementations concernent notamment les domaines suivants :

- droit de la construction, de l'urbanisme et réglementation des permis de construire ;
- réglementations relatives aux baux, aux activités de gestion, d'administration de biens et de transactions immobilières ;
- réglementations relatives à l'obtention et au maintien d'autorisations nécessaires à l'exercice de certaines activités de services aux personnes ;
- dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété ;
- dispositifs d'aides au logement disponibles venant renforcer la solvabilité des locataires (étudiants ou personnes âgées) ;
- normes environnementales, sanitaires et de sécurité ;
- droit de la responsabilité.

II – Risques liés au Groupe

Risques liés aux activités de gestion

Dans le cadre de ses activités de gestion, le Groupe est exposé au risque de non-commercialisation ou de baisse significative des taux d'occupation des actifs gérés, ainsi qu'au risque de non-renouvellement des mandats de gestion et des baux commerciaux conclus avec les propriétaires des biens gérés par le Groupe.

Le Groupe veille par ailleurs à conserver le caractère irréprochable de ses résidences en termes de qualité, de propreté, de sécurité des immeubles, d'engagement de travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation importants, afin de garantir à ses locataires une excellente perception de ses produits et services.

Aussi, en raison de la qualité des biens et services offerts à sa clientèle, le Groupe bénéficie d'un fort taux d'occupation de ses résidences et de renouvellement des baux conclus avec les propriétaires investisseurs.

Risques liés aux activités de promotion immobilière

L'activité de promotion immobilière du Groupe est exposée à certains risques qui découlent notamment de la complexité et de la durée des projets, de la réglementation applicable, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires.

Ces risques comprennent notamment les risques de retard dans la phase d'exécution des travaux (intempéries, découverte de pollution, découverte de vestiges archéologiques...) ou les risques d'obtention tardive des autorisations administratives préalables à la construction ou de recours contre les permis de construire nécessaires aux projets.

Le risque de non-commercialisation est relativement circonscrit dans le temps et compensé en partie par la capacité du Groupe à générer des revenus locatifs dans l'intervalle nécessaire à la commercialisation complète d'une opération.

Le Groupe s'oblige par ailleurs pour chacun de ses programmes à obtenir un taux de pré-commercialisation important avant de lancer la phase de construction, limitant ainsi ce facteur de risque.

Risques liés aux sous-traitants

Dans le cadre de ses activités de promotion et de gestion immobilière, le Groupe a recours à de nombreux sous-traitants.

Le Groupe porte une attention toute particulière au choix de ces intervenants, et au contrôle de ces derniers, tant sur le plan de la qualité des différents travaux accomplis, qu'administrativement au plan du respect des lois en vigueur, notamment concernant le travail dissimulé, ou sur le plan financier afin de s'assurer, au mieux, du risque d'éventuelle défaillance.

Dans certains cas, le Groupe peut être exposé à des actions judiciaires visant des vices structurels ou des désordres affectant certains des immeubles qu'il a fait réaliser ou qu'il exploite. La plupart de ces défauts sont néanmoins susceptibles d'être couverts par les assurances légalement obligatoires ou relèvent principalement d'autres intervenants à l'acte de construction.

Risques liés aux procédures contentieuses ou pré-contentieuses et risque d'image

Le Groupe est susceptible d'être impliqué dans des procédures contentieuses ou pré-contentieuses visant à mettre en cause sa responsabilité au titre de prestations de services réalisées dans le cadre de ses activités de gestionnaire d'immeubles ou de résidences services, de syndic, ou de promoteur immobilier ou encore de prestataire de services à la personne.

La responsabilité pénale et civile du Groupe pourrait notamment être recherchée en cas de non-respect d'obligations légales ou réglementaires applicables aux immeubles concernés et aux prestations réalisées, en cas de dommages corporels liés à un défaut d'entretien ou de surveillance des parties communes des immeubles, ou encore en l'absence de mesures urgentes prises pour remédier à de graves désordres survenus au sein des immeubles.

Le Groupe ne peut totalement se prémunir contre le facteur de risque d'image et de réputation en cas de défaillance sérieuse, que celle-ci soit réelle ou alléguée, dans la qualité des services rendus et de la qualité du parc immobilier exploité ; il essaie néanmoins de s'en préserver au mieux, en portant une grande attention à la qualité de ses réalisations et de ses prestations.

Par ailleurs, le Groupe veille à disposer des polices d'assurance nécessaires afin de couvrir les conséquences financières de la mise en jeu de sa responsabilité civile.

Risques liés aux systèmes d'information

Les systèmes d'information et les outils informatiques déployés par le Groupe constituent des moyens essentiels dans le fonctionnement de son activité. Ces systèmes d'information, nécessaires notamment à la gestion de ses clients, à la gestion de ses ressources humaines, ainsi que pour l'organisation de ses procédures de contrôle de gestion et de contrôle interne sont soumis à un certain nombre de risques comprenant notamment : les risques d'attaques informatiques ou d'infections virales, d'atteinte à l'intégrité des ressources (incendie, panne matérielle/logicielle ou malveillance ciblée), d'atteinte à la confidentialité des données ou de perte de données.

Le Groupe a mis en place un ensemble de systèmes et de procédures lui permettant d'éviter la survenance des risques identifiés ci-dessus.

Risques liés aux relations avec les principaux actionnaires/personnes clés

Le succès du Groupe dépend dans une large mesure de la qualité et de l'expérience de son équipe de direction et de ses cadres dirigeants. Le Groupe a, compte tenu de sa croissance, renforcé substantiellement ses équipes de direction au cours des dernières années et a mis en place une politique actionnariale visant à fidéliser ses principaux cadres dirigeants.

III – Risques financiers

Risques de crédit / contrepartie

Le risque de crédit et de contrepartie concerne le risque de non-recouvrement de créances clients, ainsi que le risque de défaillance d'établissements bancaires.

La maîtrise du facteur de risque de non recouvrement de ces créances est importante compte tenu notamment (i) de l'existence de produits constatés d'avance directement liés aux ventes d'appartements, (ii) de l'encaissement de dépôts de garantie locative, (iii) de créances clients à moins d'un an, (iv) d'absence de concentration et de dépendance à l'égard de quelques clients ou locataires significatifs et (v) de créances à plus de 60 jours provenant essentiellement de clients « entreprises » catégorisés à risque faible.

En outre, le Groupe entretient des relations régulières avec de multiples établissements appartenant à de grands groupes bancaires de premier plan au titre de ses financements (exploitation et corporate), des garanties qu'il doit donner ou qu'il reçoit, des placements de trésorerie qu'il effectue ou encore des instruments financiers qu'il souscrit dans le cadre de sa politique de couverture. Il a réparti ses relations bancaires entre différents établissements afin de limiter son exposition au risque de contrepartie en cas de défaillance d'un établissement bancaire avec lequel il est en relation.

Risques de taux – Risques liés aux instruments de couverture

Le Groupe a mis en place une politique de couverture visant à se prémunir face à l'évolution des taux d'intérêts à moyen et long terme.

Certains emprunts à long terme ont fait l'objet de swaps de taux visant à couvrir le Groupe contre les fluctuations de taux variables des emprunts ainsi contractés. Ces swaps de taux sont valorisés conformément aux modèles standards du marché et, conformément aux normes IFRS, évalués à leur juste valeur.

Risques liés au respect des clauses de certains emprunts

Le Groupe a toujours respecté un certain nombre de clauses restrictives et de ratios financiers attachés aux emprunts bancaires et obligataires contractés.

Composition du Conseil d'Administration et détail des rémunérations versées en 2016 aux administrateurs

I. Composition du Conseil d'Administration

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1, al. 3, l'ensemble des administrateurs de Réside Etudes Investissement, ainsi que leurs mandats et fonctions exercés dans d'autres sociétés, sont les suivants.

Monsieur Philippe Nicolet, Président Directeur Général et administrateur, exerce également :

- un mandat de Président des SAS Réside Etudes, Saint Jérôme, Réside Etudes Exploitation, Réside Etudes Gestion, Réside Etudes Patrimoine ;
- un mandat de Gérant des SARL Résidence François Arago, Colline de l'Arche, Foncière Paris Opéra, Foncière Etoile la Boétie, Résidence des Frères Lumière, Marseille Luminy, Compagnie Auxiliaire de Promotion, Rond-Point des deux golfs, Résidence Pasteur, Foncière Spa Chessy, Foncière Commerces Chessy, RE Franchise Chessy, RE Franchise Roissy.

Monsieur Christian Verlaine, administrateur, exerce également :

- un mandat de Président des SAS Lincoln François Premier, CLB Gestion.
- un mandat de Directeur Général des SAS Saint Jérôme, Réside Etudes Exploitation, Réside Etudes Gestion, Réside Etudes Patrimoine.
- Un mandat de Président de l'Association des Résidences Etudiantes de France.
- Un mandat de Président de la SAS CV Conseils Immobiliers.

Monsieur Robert Vergès, administrateur, exerce également :

- un mandat de Directeur Général de la SAS Réside Etudes.

Monsieur Bertrand de Demandolx, administrateur, exerce également :

- un mandat de gérant de la SPRL Réside Etudes Belgium.

Monsieur Laurent Noiriel, administrateur, exerce également :

- un mandat de Directeur Général de Résidences Services gestion, Réside Etudes Apparthotels, Réside Etudes Séniors, Relais Spa Val d'Europe, Relais Spa Roissy, l'Yser.
- un mandat de cogérant de la SARL PDP Rennes Longchamp.

Monsieur Pierre Besnard a présenté sa démission d'administrateur en date du 9/12/2016, entérinée au cours de la séance du Conseil du 16/05/2017.

Messieurs François de Crécy, et Philippe Mousset, administrateurs, ne sont pas titulaires de mandats dans d'autres sociétés.

En cas de changement ou de cessation des fonctions des dirigeants ou des mandataires sociaux, aucun avantage particulier n'est prévu en matière de retraite, de même, aucun avantage viager n'est accordé.

II. Détails des rémunérations versées en 2016 aux administrateurs

a) Administrateurs bénéficiant d'un contrat de travail

En Euros	Rémunérations fixes (montant brut)	Rémunérations variables (1) (montant brut)	Rémunérations exceptionnelles	Avantages en nature	Jetons de présence	Total
M. Philippe Nicolet (2) Président Directeur Général	400 000	-	-	18 817	7 000	425 817
M. Christian Verlaine (3) Directeur Général Adjoint	17 975	73 905	68 383	-	7 000	167 263
M. Robert Vergès Directeur Général Adjoint	212 795	74 895	-	630	7 000	295 320
M. Pierre Besnard Secrétaire Général, Directeur des activités résidences Seniors	260 520	37 905	-	2 325	7 000	307 750
M. Laurent Noiriel Directeur des activités résidences pour étudiants et apparthotels	179 407	56 055	-	2 732	7 000	245 194
M. Bertrand de Demandolx (4) Directeur des activités internationales	187 067	-	-	16 440	7 000	210 507
Total	1 257 764	242 760	68 383	40 944	42 000	1 651 851

b) Administrateurs

En Euros	Jetons de présence	Total
M. François de Crécy Président du comité d'audit	10 500	10 500
M. Philippe Mousset	7 000	7 000
Total	17 500	17 500

(1) La rémunération variable comprend une prime de performance laissée à l'appréciation du Président ainsi que la participation légale.

(2) M. Nicolet a bénéficié à titre d'avantage en nature suivant de la prise en charge d'une cotisation retraite complémentaire.

(3) M. Verlaine a bénéficié en 2016 d'une indemnité de départ à la retraite et d'une indemnité de congés payés.

(4) M. de Demandolx est rémunéré par la filiale belge et sa rémunération inclut ses cotisations d'assurance maladie qui restent à sa charge, il bénéficie de la prise en charge de la cotisation volontaire d'assurance chômage.

Rapport sur la politique de rémunération des dirigeants

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article L225-37-2 du Code de commerce, nous avons l'honneur de vous exposer ci-après les principes et les critères applicables à la détermination, à la répartition et à l'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux dirigeants mandataires sociaux de la Société en raison de l'exercice de leur mandat social pour l'exercice 2017 et constituant la politique de rémunération les concernant soumise à l'approbation de votre Assemblée.

En application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de ces principes et critères seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

Nous vous proposons d'approuver les principes et critères tels que présentés dans ce rapport.

1. PRINCIPES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

La détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs relève de la responsabilité du Conseil d'Administration qui les nomme.

Les décisions du Conseil d'Administration en la matière sont motivées et prises après avoir débattu des performances des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, hors la présence des intéressés.

Il est précisé que l'Assemblée Générale devra par ailleurs, lorsqu'elle statuera sur les comptes de l'exercice 2017, statuer, dans le cadre du « vote ex post », 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 2017.

Conformément aux dispositions de l'article L225-100 du Code de commerce, les éléments de rémunération variables ou exceptionnels attribués aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice 2017 ne pourront être versés qu'après approbation des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues au dixième alinéa dudit article.

2. REMUNERATION DU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

Il est rappelé que la Société a pour seul mandataire social, le Président Directeur Général, M. Philippe NICOLET.

Sa rémunération s'est établie au titre de l'exercice 2016 à une rémunération fixe annuelle brute de 400 000 euros, à l'exclusion de toute rémunération variable.

S'agissant des autres éléments de rémunération du Président Directeur Général, il convient de préciser que la Société a souscrit un contrat de retraite supplémentaire pour M.NICOLET. Les coûts liés à cet engagement sont limités au règlement des primes d'assurance qui sont traitées en avantage en nature pour un montant de 18 817 €.

Il est précisé que M.NICOLET ne perçoit pas de rémunération exceptionnelle, ni de rémunération variable pluriannuelle, outre un jeton de présence annuelle en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de 7 000 €.

Enfin, il n'existe aucun engagement de la Société ayant pour objet des indemnités de départ qui seraient versées au Président Directeur Général s'il était mis fin à son mandat.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions

Conformément aux dispositions de l'article L 225-197-4 du code de commerce, le Conseil d'Administration doit informer chaque année l'assemblée générale ordinaire des opérations réalisées en vertu de l'autorisation donnée par votre assemblée l'autorisant à procéder en une ou plusieurs fois à des attributions gratuites d'actions au profit des membres du personnel salarié de la société et des sociétés dont 10% au moins du capital ou des droits de vote sont détenus, directement ou indirectement, par la société Réside Etudes Investissement (R.E.I), conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-2 du code de commerce.

I. Plan d'attribution décidée par l'Assemblée du 28/06/2011

Conformément aux dispositions précitées, votre assemblée en date du 28/06/2011 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée maximum de 38 mois à compter de ladite date, soit jusqu'au 28/08/2014, à procéder à l'attribution gratuite d'actions dans la limite de 15 000 actions, sous condition de conservation des actions par les bénéficiaires pendant une durée minimale de deux ans à compter de la date d'attribution définitive des actions.

Dans le cadre de cette autorisation, votre conseil a décidé d'attribuer, dans sa séance du 18 novembre 2013, le solde des actions de ce plan, soit 3 750 actions, à divers salariés, dont l'attribution est devenue définitive au 1^{er} février 2016.

II. Plan d'attribution décidé par l'Assemblée du 18/06/2013

Conformément aux dispositions précitées, votre assemblée en date du 18/06/2013 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée maximum de 38 mois à compter de ladite date, à procéder à l'attribution gratuite d'actions dans la limite de 5 000 actions, sous condition de conservation des actions par les bénéficiaires pendant une durée minimale de deux ans à compter de la date d'attribution définitive des actions.

Sur les 5 000 actions :

- 400 actions ont été attribuées à leurs bénéficiaires suite à la décision du Conseil d'Administration du 15 novembre 2013 ;
- 200 sont devenues définitives à compter du 1er février 2016 ; 200 ont été annulées à la suite du départ d'un salarié ;
- lors de ses réunions intervenues au cours de l'exercice 2015, le Conseil d'Administration n'a pas décidé de nouvelle attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel salarié.

Votre assemblée a voté le 29/06/2016 la clôture par anticipation de ce plan au bénéfice d'un nouveau plan d'attribution gratuite éligible au dispositif MACRON.

III. Plan d'attribution décidé par l'Assemblée du 29/06/2016

Conformément aux dispositions précitées, votre assemblée en date du 29/06/2016 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée maximum de 26 mois à compter de ladite date, à procéder à l'attribution gratuite d'actions dans la limite de 22 000 actions, sous condition de conservation des actions par les bénéficiaires pendant une durée minimale de deux ans à compter de la date d'attribution définitive des actions.

Sur les 22 000 actions :

- 13 950 actions ont été attribuées à leurs bénéficiaires suite à la décision du Conseil d'Administration du 29 juin 2016 ;
- 2000 ont fait l'objet d'une annulation suite au départ du bénéficiaire
- 9 800 actions ont été attribuées par décision du Conseil d'Administration du 16/05/2017.

Rapport du Président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise

➤ **Gouvernance d'entreprise**

Le Conseil d'administration de Réside Etudes Investissement constitue l'organe de décision et de contrôle du Groupe Réside Etudes ; il s'est réuni 4 fois au cours de l'année 2016 et il a régulièrement statué sur les décisions juridiques et financières relevant de sa compétence.

Les administrateurs ont été régulièrement informés par le Président des décisions relatives aux activités de la Société.

Code de déontologie de référence

Compte tenu de sa taille, le Groupe a décidé de se référer au code de déontologie « Middledenext ». Lors de sa séance du 14 novembre 2014, le Conseil d'administration a souhaité la mise en œuvre dudit code et dans ce cadre a autorisé ses membres à se réunir en formation restreinte pour tenir un comité d'audit.

Pouvoirs de la Direction générale

En vertu de l'application des dispositions de la loi dite « NRE » sur les nouvelles régulations économiques, le Conseil d'administration a décidé de ne pas procéder à la dissociation des fonctions de direction générale : Monsieur Philippe Nicolet cumule les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la société, avec faculté de s'adjoindre un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués.

Il n'existe pas de limitations de pouvoirs fixées par le Conseil d'administration et notamment le président est expressément autorisé à créer toute filiale et à signer toutes conventions réglementées relevant de l'article L. 225-38 du Code du Commerce, à charge pour lui d'en rendre compte au Conseil.

Administrateurs indépendants

Messieurs François de Crécy et Philippe Mousset sont des administrateurs indépendants au sens du code de déontologie « Middledenext ».

Comité d'audit

Le Conseil d'administration lors de sa séance du 14 novembre 2014 a décidé que le comité d'audit serait constitué par le conseil d'administration réuni en formation restreinte sous la Présidence de Monsieur de Crécy.

➤ **Les principales règles et procédures de contrôle interne**

Le contrôle interne doit fournir une assurance raisonnable quant à l'accomplissement des objectifs suivants :

- la réalisation et l'optimisation des opérations ;
- la sécurité des biens et des personnes ;
- la fiabilité des informations financières et comptables ;
- la conformité aux lois et règlements.

Le contrôle interne est formalisé par des tableaux de bord et des outils de pilotage ainsi que par des procédures, des systèmes de contrôle hiérarchique, de délégations avec ou sans limitation en valeur.

Le Groupe s'attache à faire évoluer ses systèmes de contrôle interne afin de les rendre plus adaptés et efficaces face à des environnements changeants.

Les principales règles et procédures de contrôle interne sont résumées ci-après :

FINANCE

Le système de contrôle interne repose, en matière financière sur :

- l'établissement de budgets annuels, d'un plan financier pluriannuel et de prévisions de trésorerie ;
- le suivi quotidien de tous les comptes bancaires, l'établissement d'une position journalière et d'une situation mensuelle de trésorerie ;
- une séparation des fonctions de paiement et de gestion de la trésorerie des fonctions de comptabilisation ;
- un système de signatures croisées, assorti d'une délégation de paiement limitée par seuils.

SYSTEME D'INFORMATION

Le système de contrôle interne repose, en matière informatique sur :

- des contrats de maintenance pour tous les logiciels stratégiques ;
- des sauvegardes quotidiennes stockées à l'extérieur du centre informatique ;
- un système de protection anti-incendie et anti-intrusion du centre informatique ;
- un dédoublement du centre de traitement informatique avec basculement permettant la continuité des principales applications opérationnelles ;
- une externalisation du logiciel de gestion des résidences hôtelières sur un centre de traitement informatique externe assurant une disponibilité 24/24 - 365 jours par an ;
- la recherche permanente de nouvelles solutions plus fiables et adaptées.

ACTIVITE SOCIALE ET CONTROLE DES PERSONNES

En matière sociale et de contrôle des personnes, le système s'articule autour :

- d'un contrôle des contrats de travail, des embauches et des rémunérations par une Direction des ressources humaines rattachée à la Direction générale ;
- d'un système de délégation hiérarchique avec une limitation financière en matière d'engagement ;
- de la centralisation de la signature des contrats les plus importants par le président ;
- du contrôle du courrier à l'arrivée et du suivi hiérarchique des lettres de réclamation ;
- de la publication d'un code de déontologie, qui reprend les valeurs et les principes du Groupe, ainsi que les comportements attendus de chaque collaborateur ;
- de plans généraux de formations, et d'une politique volontariste de formation en matière de sécurité.

ACTIVITES DE GESTION

Le contrôle interne des activités de gestion repose sur :

- la centralisation par la Direction générale de la rédaction des contrats locataires et propriétaires ;
- la délégation limitée et écrite en matière de signature de contrats ;
- l'inspection technique des immeubles par le syndic et par le responsable sécurité ;
- l'élaboration d'un budget annuel de gros travaux d'entretien ;
- le suivi du crédit client et des limites d'engagement pour les « grands comptes » des résidences hôtelières ;
- l'établissement de budgets, notamment annuels, de tableaux de bord périodiques permettant de mesurer l'évolution des résultats réels et prévisionnels de chaque résidence et les résultats cumulés par région, enseigne et société ;
- l'établissement plusieurs fois par mois d'états prévisionnels de suivi du taux d'occupation des résidences pour étudiants, para hôtelières et pour seniors ;
- la certification AFNOR des résidences services seniors, en dehors des agréments légaux ;
- des comités de direction spécifiques.

ACTIVITES DE PROMOTION

Le contrôle interne des activités de gestion repose sur :

- le contrôle par la Direction de la conception des contrats de réservation ;
- la signature des actes d'acquisition de terrains et de vente d'appartements par le notaire de la société ;
- le suivi des chantiers sous-traités par un service « construction » interne ;
- l'établissement d'un budget et d'un plan de trésorerie pour chaque programme ainsi que de prévisions périodiques globales pour l'ensemble de l'activité de promotion ;

- l'élaboration de tableaux de bord permettant d'assurer le suivi de la commercialisation des programmes ;
- l'établissement de bilans prévisionnels permettant de suivre et d'actualiser en permanence la marge des programmes immobiliers ;
- un comité de suivi des programmes avec actualisation de budgets prévisionnels ;
- un comité de suivi des projets en cours d'étude et de développement.

Liste des conventions réglementées et courantes

LISTE DES CONVENTIONS REGLEMENTEES

- Convention de prestations d'assistance et de conseils entre RESIDE ETUDES GESTION et la société CV CONSEILS IMMOBILIERS, ayant pour Président M. Christian VERLAINE, également Administrateur de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT. Cette convention, dont la signature est intervenue le 05/02/2016, a été préalablement autorisée par le Conseil d'Administration de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT du 3 novembre 2015 ; cette convention qui a fait l'objet d'un avenant entre les parties en date du 07/12/2016 ratifié par le Conseil d'Administration du 16/05/2017 prévoit :
 - des missions d'assistance et de conseils ;
 - une rémunération forfaitaire annuelle au titre des prestations susvisées de 260 000 € HT pour 140 jours ouvrés d'intervention ;
 - une durée indéterminée d'engagement contractuel et un préavis de 3 mois pour sa résiliation.

Au titre de l'exercice 2016, le montant facturé s'est élevé à 262 695 € HT incluant 2 695 € de remboursement de frais.

LISTE DES CONVENTIONS COURANTES

- Convention d'assistance technique avec RESIDE ETUDES GESTION : 314 597 € de prestations payées pour 2016.
- Convention de garantie locative consentie par RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT à la SARL Résidence Marseille République : 496 744 € payés pour 2016.
- Convention de garantie locative consentie par RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT à la SARL Résidence Seniors Marseille République : 514 035 € payés pour 2016.
- Conventions de compte courant prévoyant une rémunération au taux légal prévu par la réglementation fiscale entre RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT et diverses sociétés du groupe dont RESIDE ETUDES EXPLOITATION et les filiales patrimoniales.
- Convention de gestion centralisée de trésorerie conclue avec diverses sociétés du groupe.
- Convention d'intégration fiscale conclue avec diverses sociétés du groupe.
- Convention de rétrocession de l'emprunt obligataire du 23/10/2013 au profit de RESIDE ETUDES EXPLOITATION amendé par avenant du 18/02/2016 pour ramener l'assiette du prêt de 24 à 18,5 millions d'euros.
- Convention de rétrocession de l'emprunt obligataire émis le 15/02/2016, au profit de RESIDE ETUDES pour 35 millions d'euros.
- Convention de rétrocession de l'emprunt obligataire émis le 15/02/2016, au profit de ST JEROME pour un montant maximum de 3 millions d'euros dont 2 millions d'euros à ce jour versés.
- Convention de rétrocession de l'emprunt obligataire émis le 15/02/2016, au profit de FONCIERE ETOILE LA BOETIE pour un montant maximum de 7 millions d'euros dont 5 millions d'euros à ce jour versés.
- Convention de rétrocession de la ligne de crédit de 3 millions d'euros consentie par la Banque Palatine à RESIDE ETUDES APPARTHOTELS.

— GROUPE —
RÉSIDE ÉTUDES

42 avenue George V
75008 Paris