

RAPPORT ANNUEL 2017



Residhome Bordeaux Bacalan (33)



La Girandière Hem (59)



Les Estudines Petit Quevilly (76)

Rapport annuel 2017

Présentation du Groupe et chiffres clés	3
Synthèse du Président	6
Rapport de gestion du Groupe	8
Activités 2017 et perspectives	9
Présentation des risques du Groupe	15
Les principales règles et procédures de contrôle interne	17
Comptes consolidés du Groupe Réside Etudes	20
Etat de la situation financière	21
Etat de variation des capitaux propres consolidés	22
Compte de résultat consolidé	23
Information sectorielle	24
Tableau des flux de trésorerie consolidé	27
Notes annexes aux états financiers consolidés	28
Liste des sociétés consolidées	47
Rapport de Responsabilité Sociétale et Environnementale	52
Ressources humaines	53
Patrimoine	63
Ethique et société	73
Comptes annuels	76
Comptes annuels	77
Affectation du résultat et renseignements divers	80
Notes annexes aux comptes annuels	82
Tableau des filiales et participations	87
Gouvernement d'entreprise	90
Composition du Conseil d'Administration	91
Gouvernement d'entreprise	92
Rapport sur la politique de rémunération des dirigeants	92
Détails des rémunérations versées en 2017 aux administrateurs	94
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	95
Liste des conventions règlementées et courantes	96
Annexes	98
Référentiel de reporting du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale	99
Commentaires sur les prises de participation et de contrôle	105
Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	105
Liste des services autres que la certification des comptes	106
Rapports des Commissaires aux Comptes	107
Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur les informations RSE	124

Présentation du Groupe et chiffres clés

28 ans d'histoire

1989

Création de Réside Etudes : promoteur et exploitant de résidences avec services pour étudiants

1999

Natexis Banques Populaires donne son indépendance à Réside Etudes

2005

Ouverture de la première résidence hôtelière et rachat d'un portefeuille de 15 résidences à Antaeus

2006

Lancement de l'activité Résidences services pour seniors avec le rachat de 3 résidences « la Girandière »

2008

Ouverture de la première résidence seniors construite par Réside Etudes

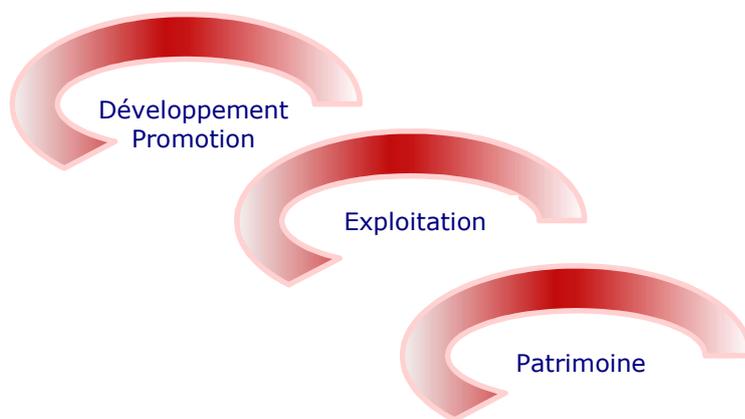
2013

Première Emission obligataire cotée du Groupe Réside Etudes

Un acteur majeur des résidences services

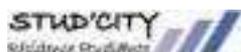
Le Groupe Réside Etudes est spécialisé dans la conception, la construction, la commercialisation et l'exploitation de résidences services pour étudiants, de tourisme et pour seniors ; il exerce également accessoirement le métier de promoteur classique en accession à la propriété. Il est par ailleurs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

Une chaîne de métiers



Les enseignes

Etudiants



Apparthotels



Séniors



Les Chiffres Clés au 31/12/2017



510
Millions d'euros de
Total Bilan



380
Millions d'euros de
CA consolidés
+ 13.60 %



170
Résidences en
exploitation réparties
sur toute la France



248
Millions d'euros de
patrimoine

R

233
Millions d'euros de
réservations
enregistrées en
promotion immobilière



19 400
Investisseurs

Effectifs

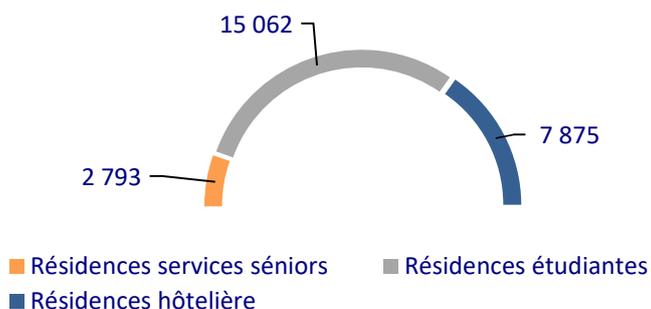


62 %
de femmes



38 %
d'hommes

Répartition des logements exploités



25 730
Logements gérés

Synthèse du Président

Le Groupe Réside Etudes a accéléré son développement en 2017 dans une conjoncture hôtelière en sensible amélioration après la baisse en 2016 de la fréquentation touristique. Le Groupe a par ailleurs poursuivi le développement du secteur des résidences seniors avec des moyens commerciaux renforcés et une meilleure intégration aux autres métiers de gestion du Groupe.

Le chiffre d'affaires consolidé est en forte progression de 13,6% à 380,0 M€, cette hausse étant alimentée par tous les métiers du Groupe.

Activités d'exploitation

La branche Exploitation/Gestion a accéléré son développement en 2017 avec la mise en exploitation de 17 nouvelles résidences. Le Groupe gère 25 730 logements à fin 2017 soit une progression de 9,2% par rapport à fin 2016 ; le chiffre d'affaires des activités de gestion progresse de 10,2% pour s'établir à 293,3 M€. Le résultat courant avant impôts de la branche, bien que déficitaire, est en amélioration à -4,1 M€ contre -7,3 en 2016.

Le secteur des résidences pour étudiants a connu une augmentation de 5,3% des recettes qui provient essentiellement des 7 nouvelles résidences mises en exploitation à la rentrée 2017. Le résultat avant IS de ce secteur d'activité est stable et ressort à 5,2 M€. L'exercice 2018 devrait voir une progression du résultat du fait de la pleine exploitation des nouvelles résidences.

Le secteur des résidences de tourisme urbaines a connu une forte reprise d'activité après la baisse de fréquentation touristique en 2016 consécutive aux attentats. Le RELAIS SPA de VAL D'EUROPE a bénéficié de cette bonne conjoncture renforcée par le 25^{ème} anniversaire du parc Disneyland Paris. Le RELAIS SPA de ROISSY est passé en juillet 2017 sous l'enseigne CROWNE PLAZA (groupe INTERCONTINENTAL) ; les importants travaux de mise aux normes du franchiseur ont pesé sur le taux d'occupation et les résultats de l'établissement, dont les comptes restent significativement déficitaires. Au global, le chiffre d'affaires est en croissance de 9,2%. Quatre nouvelles résidences Residhome ont été mises en exploitation et le résultat avant IS s'est amélioré à -1,1 M€ contre -4,6 en 2016.

Le secteur des résidences services pour seniors a continué son fort développement en 2017 ; le parc locatif a progressé de 6 résidences portant celui-ci à 28 résidences exploitées à fin décembre 2017 dont 55% ont moins de 3 années complètes d'exploitation. Le chiffre d'affaires est en forte progression à 34,7% en 2017 contre 21,5% en 2016. Compte tenu du poids croissant des ouvertures, le résultat avant IS est resté déficitaire en 2017 à -8,1 M€ contre -7,9 en 2016. Depuis début 2017, la Direction Générale de RESIDE ETUDES SENIORS a été unifiée avec celle des activités de Gestion de résidences pour étudiants et de résidences para-hôtelières et un renforcement de la structure commerciale a été effectué.

Activités patrimoniales

L'évaluation des immeubles de placement à leur « juste valeur » sur la base d'une expertise indépendante a fait ressortir un gain de 6,1 M€ sur l'exercice. En conséquence, les activités patrimoniales restent fortement bénéficiaires en 2017 à 10,0M€ contre 7,9 en 2016.

Activités de promotion

L'année 2017 a été marquée par une croissance très significative de l'activité, alimentée tant par le maintien d'un haut niveau d'activité des ventes aux particuliers, que par le fort développement des ventes en bloc aux institutionnels, portant le montant des réservations nettes à un niveau record de 233 M€. Les ventes immobilières figurant au compte de résultat consolidé progressent significativement à 70,7 M€. Le résultat avant IS de la branche s'inscrit à +4,7 M€ contre +5,5 en 2016.

Au global, le résultat net du groupe est en progression à 6,1 M€ contre 4,6 en 2016, avec un EBITDA qui s'élève à 19,4 M€ en 2017 contre 14,6 en 2016. La structure financière reste solide avec des capitaux propres consolidés renforcés à 89,6 M€ à fin 2017 en progression de 4,5 M€ par rapport au 31 décembre 2016.

Le Président Directeur Général
Philippe Nicolet

Rapport de gestion du Groupe

Activités 2017 et perspectives	9
Présentation des risques du Groupe	15

Activités 2017 et perspectives

I - Activités d'exploitation

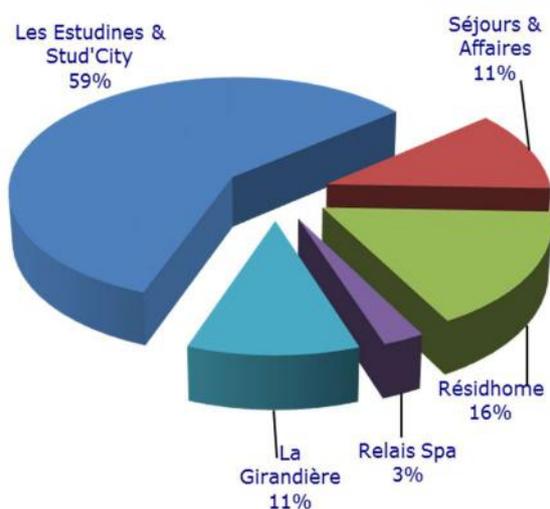
La branche Exploitation du Groupe a accéléré son développement en 2017 avec un accroissement net du parc de résidences exploitées de 17 unités ; les principales ouvertures de l'exercice par branche d'activité concernent :

- Sept résidences Les Estudines, à Paris, à Marseille (2), Montpellier (2), Rouen et Strasbourg ;
- Quatre résidences Résidhome, à Paris (2), Bordeaux, Asnières ;
- Six résidences Séniors : quatre résidences La Girandière, à Bourgoin Jallieu, Villeurbanne, Saint Malo, Hem, et deux résidences Victoria Palazzo à Nice et Marseille.

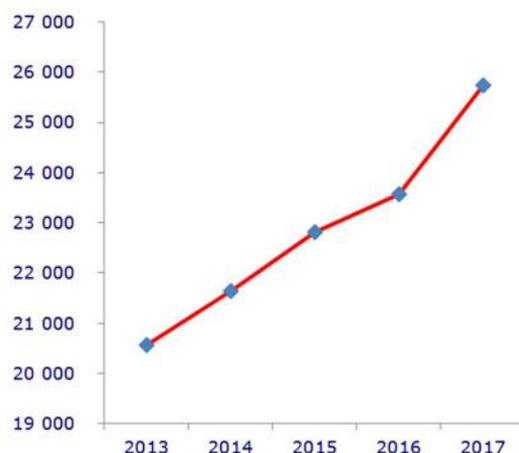
Le tableau et les deux graphiques ci-après montrent l'évolution et la composition par enseigne du parc locatif géré du Groupe qui s'élève à 25 730 appartements à fin 2017 contre 23 562 au 31 décembre 2016, soit un parc géré en augmentation de 2 168 logements (9,2 %).

Nombre de logements par enseigne au 31 décembre	2017	2016
Les Estudines et Stud'City	15 062	14 051
Séjours & Affaires	2 953	2 820
Résidhome	4 248	3 811
Relais Spa et Crowne Plaza	674	682
La Girandière	2 793	2 122
Les Activiales	-	76
Total	25 730	23 562

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 de la branche Exploitation s'élevèrent à 293,3 M€ en 2017 contre 266,1 M€ en 2016, soit une progression de 10,2 % ; la décomposition par sous-secteurs d'activité est la suivante :

Produits d'exploitation du secteur d'activité gestion en M€	2017	2016	Evolution 2017 / 2016
Résidences Services Gestion et Filiales	107,3	101,9	5,3%
Résidence Etudes Apparthotels, Relais Spa et Filiales	140,0	128,2	9,2%
Résidence Etudes Seniors et Filiales	37,7	28,0	34,7%
Autres (1)	8,5	8,1	4,3%
Total	293,3	266,1	10,2%

(1) Le poste Autres correspond aux ventes de mobilier aux propriétaires ainsi qu'aux produits divers de gestion courante.

Le résultat consolidé avant IS de la branche Exploitation est détaillé dans les tableaux d'information sectorielle figurant en annexes des comptes consolidés du Groupe. Le résultat courant avant impôts de la branche est en amélioration à -4,1 M€ contre un résultat négatif de -7,3 M€ en 2016. L'analyse de ces résultats par sous-secteur d'activité est détaillée ci-après.

Résidences Services Gestion et Filiales

L'augmentation de 5,3 % des recettes des résidences pour étudiants provient essentiellement des 7 nouvelles résidences mises en exploitation à la rentrée 2017.

Le résultat avant IS de ce secteur d'activité est stable, et ressort à 5,2 M€ contre 5,3 M€ en 2016. L'exercice 2018 devrait voir une progression du résultat du fait de l'exploitation en année pleine des nouvelles résidences.

Résidence Etudes Apparthotels, Relais Spa et Filiales

Le secteur des résidences Residhome et Séjours & Affaires a connu une forte progression du chiffre d'affaires de 12,5 % provenant pour l'essentiel de l'amélioration de la conjoncture économique et touristique en 2017, après la baisse significative observée en 2016 suite aux attentats. Le résultat avant IS de ce secteur est en forte amélioration à +5,2 M€ contre +1,2 M€ en 2016.

Le Relais Spa Roissy a basculé sous l'enseigne Crowne Plaza en juillet 2017. Un premier effet de clientèle de groupes internationaux a été perçu mais le bénéfice de la visibilité de la marque internationale n'est pas encore très significatif ; par contre, le résultat d'exploitation a été impacté négativement par d'importants coûts de mise en conformité de l'établissement aux normes internationales du groupe IHG, ainsi que par le manque à gagner lié à cette phase de travaux.

Le Relais Spa Val d'Europe a vu une amélioration de son activité, dans le contexte de la reprise de la conjoncture touristique, renforcée par le 25^{ème} anniversaire du parc Disneyland Paris.

Au total, l'activité des deux Relais Spa est en légère croissance de 2% à 25,9 M€ de chiffres d'affaires avec un résultat avant impôt déficitaire à -6,3 M€ contre -5,8 M€ en 2016.

Résidence Etudes Seniors et filiales

Le secteur des résidences services pour seniors a continué son développement. Le parc locatif a progressé de 671 appartements portant celui-ci à 2 793 logements exploités à fin décembre 2017, avec des taux d'occupation qui sont en amélioration. Le taux d'occupation des résidences ayant plus de 3 années complètes d'exploitation ressort à plus de 90% ; le taux d'occupation des résidences mises en exploitation en 2017 est également en progression.

Dans ce contexte, le chiffre d'affaires a progressé de 28,9 % en 2017 avec l'ouverture de 6 nouvelles résidences, soit une hausse similaire à celle observée au cours de l'exercice précédent.

Compte tenu du poids des ouvertures, le résultat avant IS est resté significativement déficitaire en 2017 à - 8,1 M€ contre - 7,9 M€ en 2016.

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 exploitée par le Groupe soit pour le portage d'actifs diffus principalement situés dans les résidences gérées. Ces sociétés porteuses d'actifs peuvent être détentrices d'actifs qui sont classés en « immeubles d'exploitation » ou en « immeubles de placement » au sens des normes IFRS.

Patrimoine du Groupe au 31 décembre 2017 : évaluation et évolution par rapport au 31 décembre 2016

BIENS PATRIMONIAUX	2017		2016	
	Nombre de logements	Valeur	Nombre de logements	Valeur
Total Immeubles d'exploitation *	48	43 821	48	36 095
Résidence de tourisme "Paris-Opéra"	90	41 090	90	35 000
Résidence services pour étudiants de "Marseille République"	206	15 250	206	18 010
Résidence sociale étudiante de Marseille Luminy I	135	7 800	135	7 501
Résidence sociale étudiante de Marseille Luminy II	119	8 560	119	8 420
Résidence sociale étudiante de Courbevoie	194	14 810	194	14 580
Résidence sociale étudiante de Romainville	130	9 980	130	9 610
Résidence sociale étudiante de Bailly Romainvilliers	198	13 330	198	12 940
Résidence sociale étudiante de Lille Pasteur (1er étage)	36	1 900	36	1 900
Résidence sociale étudiante de Vincennes (1 cage d'escalier)	41	3 390	41	3 220
Résidence sociale étudiante de Montreuil (1 cage d'escalier)	51	5 860	51	5 600
Résidence services pour seniors de "Marseille République"	115	25 350	-	-
Actifs exploités et détenus par Foncière Etoile La Boétie	69	5 962	65	4 534
Actifs exploités et détenus par Foncière Saint Jérôme	70	8 120	68	7 859
Total immeubles évalués en biens de placement	1 454	161 402	1 333	129 174
Immeuble de placement en cours :				
Résidence pour chercheurs Paris Batignolles	-	12 460	-	8 638
Résidence Seniors Marseille République	-	14	-	16 009
Résidence sociale étudiante de Paris Bagnolet	-	4 162	-	309
Résidence para-hôtelière Metz Augny	-	1 673	-	1 558
Résidence Seniors Montigny-le-Bretonneux	-	9 676	-	1 383
Résidence sociale étudiante Marseille Luminy III	-	15 171	-	3 143
Patrimoine total au 31 décembre		248 379		196 309

* Le montant des actifs immobiliers indiqués sur ces lignes du tableau comprend à la fois des appartements, des espaces de services et des parkings, ainsi que d'une résidence hôtelière située à Belval au Luxembourg. Il n'y a pas de corrélation entre la valeur globale détenue et le nombre d'appartements qui est indiqué pour information et qui ne comprend pas la résidence de Belval en cours de construction.

- Les **immeubles d'exploitation** comprennent une résidence hôtelière au Luxembourg, 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. Ils sont présentés à la valeur nette comptable.
- Les **immeubles évalués en biens de placement** comprennent principalement des résidences conservées en patrimoine, et un patrimoine diffus composé de logements ou de surfaces commerciales généralement situés dans des résidences gérées par le Groupe ; 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. Ces immeubles de placement sont valorisés à la juste valeur.

Le patrimoine du Groupe s'élève à 248,4 M€ soit une croissance de 46,7 M€ par rapport à 2016. Cette croissance s'explique de la façon suivante :

- Revalorisation des actifs de placement (+6,1 M€) ;
- Avancement de la construction (+ 9,3 M€) et livraison de la résidence services pour séniors de 115 logements située rue de la république à Marseille expertisée à 25,3 M€ au 31/12/2017 ;
- Avancement de la construction (+3,8 M€) de la résidence pour chercheurs du quartier des Batignolles à Paris (+12,5 M€) ;
- Avancement des travaux de la résidence pour séniors à Montigny (+8,3 M€), de la résidence étudiante de Marseille Luminy III (+12 M€) ;
- Signatures définitives des VEFA de la résidence pour étudiants de Paris-Bagnolet (+3,9 M€) et de la résidence hôtelière située à Belval, au Luxembourg (+5,4 M€) ;
- Acquisition de divers actifs de placements (+0,6 M€) et d'exploitation (+2,4 M€).

L'analyse détaillée des comptes du secteur « branche patrimoniale » figure dans les tableaux d'analyse sectorielle figurant en annexe des comptes consolidés.

Les recettes locatives du secteur patrimonial sont en légère augmentation à 9,0 M€ contre 8,8 en 2016. Le résultat courant de la branche patrimoniale est en hausse en 2017 à 7,4 M€ contre 6,9 en 2016. L'évaluation des immeubles de placement à la « juste valeur » sur la base d'une expertise indépendante a fait ressortir une plus-value de 10,7 M€ sur l'exercice contre 7,9 en 2016. En conséquence, les activités patrimoniales sont fortement bénéficiaires à 10,0 M€ en 2017 contre 7,9 en 2016.

III - Activités de promotion

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 Residhome
 - Les résidences services pour seniors commercialisées sous les marques La Girandière et Victoria Palazzo
 - Les programmes en accession à la propriété
- ✓ 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, et les ventes en bloc, sont résumées dans le tableau ci-après :

		2017	2016	Evolution 2017 / 2016
Réservations réalisées en M€	(Net d'annulations)	232,7	193,9	20%
<i>En nombre de logements</i>		1 453	1 221	19%
Actes notariés signés en M€		186,5	168,6	11%
<i>En nombre de logements</i>		1 122	1 087	3%

Le montant des réservations nettes d'annulation en 2017 a atteint 232,7 M€ soit une activité en forte hausse par rapport à 2016. Les signatures d'actes notariés ont également beaucoup progressé à 186,5 M€ (pour 1 122 logements) contre 168,6 (pour 1 087 logements) en 2016.

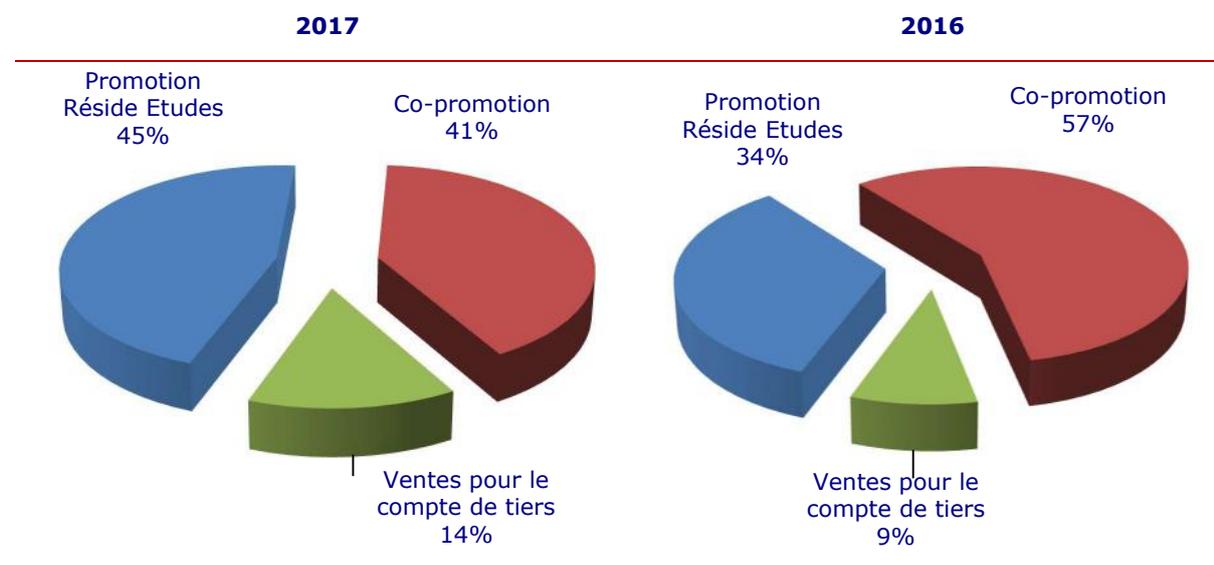
Ces réservations incluent quatre lettres d'intention concernant des ventes en bloc de résidences services séniors représentant 312 appartements pour un montant total de 62,4 M€, contre une vente d'une résidence étudiante de 282 logements pour un montant de 45,6 M€ en 2016.

L'année 2017 est marquée par le fort développement des ventes de résidences services seniors, comme le montre le tableau ci-après :

Répartition par nature de produits des actes notariés signés en M€	2017	2016
Girandière et Victoria Palazzo	141,6	82,9
Estudines	15,2	66,5
Résidhome	27,1	13,6
Accession	2,6	5,7
Total	186,5	168,6

Résidé Etudes intervient en tant que promoteur, Co-promoteur ou commercialisateur de programmes ayant fait l'objet d'un contrat de prise à bail par une entité de gestion du Groupe. L'année 2017 se caractérise par un rééquilibrage des ventes en faveur de la promotion interne au Groupe, comme le montre le tableau ci-après :

Répartition par nature juridique des actes notariés signés en M€	2017	2016
Promotion Résidé Etudes	85,0	57,2
Co-promotion	75,8	96,7
Ventes pour le compte de tiers	25,8	14,7
Total	186,5	168,6



✓ 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 :

		2017	2016	Evolution 2017 / 2016
Ventes immobilières à l'avancement	avec mise en équivalence des partenariats	70,7	53,7	31,7%
Ventes immobilières à l'avancement	avec intégration proportionnelle des partenariats	108,6	91,7	18,4%

Le volume des ventes immobilières à l'avancement des comptes consolidés s'élève à 70,7 M€ en 2017 contre 53,7 en 2016 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 108,6 M€ en 2017 contre 91,7 en 2016.

✓ Résultat sectoriel de la branche Promotion

Le secteur Promotion comprend Réside Etudes et les sociétés de programme. Les comptes détaillés du secteur figurent en pages 25 et 26 du rapport sur les comptes consolidés du Groupe.

Le résultat de la branche Promotion est comparable à celui de l'exercice précédent à 4,7 M€ en 2017 contre 5,5 en 2016, l'accroissement de résultat généré par la croissance de l'activité ayant été consacré à un soutien renforcé au démarrage du secteur des résidences seniors.

IV - Perspectives

Activités de gestion

Le chiffre d'affaires de la branche Gestion devrait encore fortement augmenter en 2018 compte tenu de l'impact significatif des 17 ouvertures de résidences intervenues en 2017 et 13 ouvertures prévues en 2018 dans les trois secteurs d'activité.

Activités patrimoniales

L'année 2017 sera marquée par la livraison de la résidence pour seniors de Montigny le Bretonneux, de la résidence chercheurs de Paris Batignolles, et de la résidence pour étudiants de Marseille Luminy III.

Activités de promotion

Cette branche d'activité devrait connaître un fort dynamisme en 2018 compte-tenu de l'important portefeuille de projets immobiliers dont dispose le Groupe, et du développement de l'activité des ventes en bloc.

Développement international

Le premier contrat de prise à bail d'une résidence pour étudiants a été signé en Belgique au cours de l'année 2017. Le chantier de la première résidence hôtelière au Luxembourg est en cours pour une livraison en 2019.

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.

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.

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 baux 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 l'incidence des retards dans la phase d'exécution des travaux (intempéries, découverte de pollution, découverte de vestiges archéologiques...) ou l'obtention tardive des autorisations administratives préalables à la construction ou encore les 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 de réduire 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.

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 :

- de l'existence de produits constatés d'avance directement liés aux ventes d'appartements,
- de l'encaissement de dépôts de garantie locative,
- de créances clients à moins d'un an,
- d'absence de concentration et de dépendance à l'égard de quelques clients ou locataires significatifs,
- 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.

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 recrutements 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.

PRISE EN COMPTE DES NOUVELLES REGLEMENTATIONS

Dans le cadre de la Loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite « Loi Sapin II »), et du Règlement général européen sur la protection des données (RGPD), le Groupe s'est engagé dans la création d'instances spécifiques chargées de la mise en place d'un programme de mise en conformité et d'adaptation de ses procédures internes.

Comptes consolidés du Groupe Réside Etudes

Etat de la situation financière	21
Etat de variation des capitaux propres consolidés	22
Compte de résultat consolidé	23
Information sectorielle	24
Tableau des flux de trésorerie consolidé	27
Notes annexes aux états financiers consolidés	28
Liste des sociétés consolidées	47

Présentation et commentaires 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 :

Etat de la situation financière

Bilan consolidé actif

(En K€)		2 017	2016
Immobilisations incorporelles nettes	Note 4-1	9 322	8 812
Immobilisations corporelles nettes (hors immeubles de placement)	Note 4-2	76 549	59 235
Immeubles de placement	Note 4-4	161 402	129 174
Immeubles de placement en cours de construction	Note 4-4	43 156	31 040
Titres mis en équivalence	Note 4-5	5 510	4 565
Autres actifs financiers	Note 4-5	6 528	6 310
Actifs d'impôts différés	Note 4-6	2 903	771
Total des Actifs non courants		305 370	239 907
Stocks nets	Note 4-7	67 302	58 080
Créances clients nettes	Note 4-8	41 569	23 932
Autres créances nettes	Note 4-9	78 699	75 179
Actifs d'impôts exigibles	Note 4-9	33	153
Trésorerie et équivalent de trésorerie	Note 4-10	17 317	25 188
Total des Actifs courants		204 920	182 532
Total de l'Actif		510 290	422 439

L'augmentation de 32,2 M€ des immeubles de placement (161,4 M€ en 2017 contre 129,2 en 2016) correspond essentiellement à la livraison de la résidence pour seniors de Marseille-République (25,3 M€), 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 et de biens détenus par la foncière Etoile La Boétie. Les immeubles de placement en cours de construction (43,2 M€) correspondent aux dépenses engagées pour la construction des projets en cours : résidence pour chercheurs de Paris-Batignolles, résidence pour seniors de Montigny-le-Bretonneux, résidences pour étudiants à Marseille-Luminy et à Paris-Bagnolet.

Les stocks ont augmenté à 67,3 M€ en 2017 contre 58,1 à fin 2016 ; 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 41,6 M€ en 2017 contre 23,9 à fin 2016 : la variation de ce poste provient à hauteur de 15,7 M€ de l'activité de promotion.

Les autres créances s'élèvent à 78,7 M€ en 2017 contre 75,2 à fin 2016. Elles sont composées essentiellement de créances fiscales et sociales pour 40,0 M€, d'apports en comptes courants aux filiales de co-promotion pour 14,2 M€ et de débiteurs divers pour 19,6 M€.

La trésorerie brute s'élève à 17,3 M€ en 2017 contre 25,2 à la clôture de l'exercice précédent.

Bilan consolidé passif

(En K€)		2017	2016
Capital social		50 000	50 000
Réserves liées au capital		25 308	34 263
Réserves consolidées		8 223	(3 693)
Résultat consolidé groupe		6 090	4 569
Capitaux Propres part du groupe		89 621	85 139
Résultat des minoritaires		16	52
Réserves des minoritaires		39	257
Total des Capitaux propres		89 676	85 448
Dettes financière à long et moyen terme	Note 5-1	218 985	184 412
Avantage du personnel	Note 5-2	1 809	1 318
Provisions - non courant	Note 5-3	1 305	1 515
Passifs d'impôts différés	Note 5-4	23 496	19 223
Total des Passifs non courants		245 595	206 468
Part à moins d'un an des dettes financières à long et moyen terme	Note 5-1	10 244	7 750
Autres passifs et concours bancaires	Note 5-5	43 435	33 200
Dettes fournisseurs	Note 5-6	46 368	34 949
Autres dettes	Note 5-7	74 923	54 417
Passif d'impôts exigibles		49	207
Total des Passifs courants		175 019	130 523
Total du passif		510 290	422 439

Les fonds propres consolidés sont en augmentation à 89,6 M€ à fin 2017 contre 85,1 à la clôture de l'exercice précédent.

Les dettes financières à long et moyen terme augmentent et s'établissent à 219,0 M€ en 2017 contre 184,4 à fin 2016 ; l'analyse détaillée de leur évolution figure en note 5.1 de l'annexe des comptes consolidés.

Les dettes fournisseurs sont en augmentation à 46,4 M€ en 2017 contre 34,9 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 74,9 M€ en 2017 contre 54,4 à fin 2016.

Etat de variation des capitaux propres consolidés

Variation (part du groupe)	2017	2016	2015
Fonds propres à l'ouverture	85 139	81 520	78 102
Résultat global de l'exercice	6 630	4 002	5 364
Distribution	(1 148)	(1 168)	(1 161)
Actions auto-détenues	(1 007)	97	(1 014)
Variation de périmètre (IFRS 3R) et divers	7	688	229
Fonds propres à la clôture	89 621	85 139	81 520

Compte de résultat consolidé

(En K€)		2017	2016
Ventes immobilières	Note 6-1	70 746	53 732
Recettes locatives	Note 6-2	270 482	248 850
Autres produits des activités ordinaires	Note 6-3	38 789	31 961
Produits des activités ordinaires		380 017	334 543
Achats consommés		(188 660)	(166 826)
Charges de personnel	Note 6-4	(79 633)	(70 044)
Impôts et taxes		(10 568)	(9 357)
Charges opérationnelles courantes		(85 163)	(76 685)
Dotations nettes aux amortissements	Note 6-5	(8 910)	(7 638)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	Note 6-6	(731)	(485)
Résultat opérationnel courant		6 352	3 508
Autres produits et charges opérationnels	Note 6-7	459	99
Ajustements de la valeur des immeubles de placement	Note 6-8	6 153	3 840
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		2 946	3 026
Résultat opérationnel		15 910	10 473
Produits de trésorerie		139	230
Coût de l'endettement financier brut		(7 719)	(7 866)
Coût de l'endettement financier net	Note 6-9	(7 580)	(7 636)
Autres produits et charges financiers		21	(757)
Résultat avant Impôts		8 351	2 080
Charge d'impôt sur le résultat	Note 6-10	(2 332)	2 220
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		6 019	4 300
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	Note 2	87	321
Résultat net		6 106	4 621
<i>dont part du groupe</i>		6 090	4 569
<i>dont intérêts minoritaires</i>		16	52

Le chiffre d'affaires consolidé total s'élève à 380 M€ en 2017 contre 334,5 en 2016, en hausse de 13,6 %. Les ventes immobilières, qui dépendent directement du coefficient d'avancement des projets pris en compte au 31 décembre, sont en hausse à 70,7 M€ en 2017 contre 53,7 à la fin de l'exercice précédent. Les recettes locatives sont en forte augmentation à 270,5 M€ en 2017 contre 248,8 à fin 2016.

Le résultat opérationnel s'élève à 15,9 M€ en 2017 contre 10,5 en 2016 ce qui entraîne une forte hausse du résultat avant IS à 8,3 M€ contre 2,1 en 2016.

Le résultat net s'établit en 2017 à 6,1 M€ contre 4,6 en 2016, après une charge d'impôt de 2,3 M€ alors que l'exercice 2016 bénéficiait d'un effet fiscal positif de 2,2 M€.

Les deux tableaux ci-contre présentent le résultat net corrigé des justes valeurs des instruments de couverture, ainsi que le résultat net par actions.

Résultat global de l'exercice

(En K€)	2 017	2 016
Résultat net part du groupe	6 090	4 569
Variation de juste valeur des instruments de couverture	811	(850)
Impôts différés correspondants	(270)	283
Résultat global	6 630	4 002

Résultat net consolidé par action

	2 017	2 016
Nombre d'actions au 31 décembre (hors actions auto-détenues)	957 000	970 000
<i>Résultat net (en K€) part du groupe</i>	<i>6 090</i>	<i>4 569</i>
Résultat net par action (en euros) part du groupe	6,36	4,71

Information sectorielle

La structure des informations présentées correspond aux principales branches d'activité du Groupe :

- Activité d'exploitation/gestion de résidences : Résidences étudiantes, Apparthotels, et résidences seniors.
- 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.

L'information sectorielle a été ventilée suivant les trois branches d'activité (Exploitation/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 :

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

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 2017

2017 (en K€)	Exploitation Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (1)	Consolidé
Produits des activités ordinaires	293 342	9 056	87 089	25 259		414 746	34 729	380 017
Charges opérationnelles courantes	(288 887)	(1 303)	(83 134)	(25 430)		(398 754)	(34 730)	(364 024)
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur	(7 311)	(353)	(252)	(994)		(8 910)		(8 910)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	(689)	7	(360)	311		(731)		(731)
Résultat opérationnel courant	(3 545)	7 407	3 343	(854)		6 351	(1)	6 352
Autres produits et charges opérationnels non courants	401	100	(49)	7		459		459
Ajustements de la valeur des immeubles de placement		6 153				6 153		6 153
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence			2 946			2 946		2 946
Résultat opérationnel	(3 144)	13 660	6 240	(847)		15 909	(1)	15 910
Résultat financier	(984)	(3 705)	(1 573)	(1 297)		(7 559)		(7 559)
Résultat avant impôt hors activité en cours d'arrêt	(4 128)	9 955	4 667	(2 144)		8 350	(1)	8 351
Résultat avant impôt des activités en cours d'arrêt					322	322		322
Résultat avant impôt toutes activités						8 672	(1)	8 673

(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 (24,4 M€), aux loyers versés par la branche gestion à la branche patrimoniale (2,8 M€).

Au 31/12/2017 (en K€)	Exploitation Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (2)	Consolidé
Actifs non courants	69 963	227 175	6 957	46 250	2	350 347	44 977	305 370
Actifs courants	71 109	28 272	153 808	70 567	1 385	325 141	120 221	204 920
Total actifs	141 072	255 447	160 765	116 817	1 387	675 488	165 198	510 290
Passifs non courants	25 194	155 153	43 401	63 527	320	287 595	42 000	245 595
Passifs courants	108 342	48 997	88 847	51 766	266	298 218	123 199	175 019
Total des passifs hors capitaux propres	133 536	204 150	132 248	115 293	586	585 813	165 199	420 614

(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 2016

2016 (en K€)	Exploitation 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	(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€)	Exploitation 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.

Tableau des flux de trésorerie consolidé

Tableau des flux de trésorerie consolidé (en K€)	2017	2016
Résultat net des activités	6 106	4 621
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(2 946)	(3 026)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	2 022	1 827
Elimination des produits et des charges sans incidence de trésorerie :	20	(10)
Dotation nette aux amortissements et provisions	9 299	8 260
Elimination des écarts de juste valeur	(6 153)	(3 840)
Variation des provisions d'impôts différés actifs	(2 903)	(9 725)
Variation des provisions d'impôts différés passifs	4 785	7 267
+/- value de cession	(77)	230
Capacité d'autofinancement	10 153	5 604
Variation de stocks	(9 222)	(12 039)
Variation des autres postes d'actifs courants	(15 196)	(2 838)
Variation des postes de passifs courants	23 007	758
Activités opérationnelles	(1 411)	(14 119)
Décaissements sur immobilisations	(65 265)	(25 598)
Encaissements sur cessions d'immobilisations	1 530	2 411
Variation de périmètre immobilisations	(1)	
Activités d'investissements	(63 736)	(23 187)
Dividendes versés	(1 148)	(1 168)
Augmentation de capital ou apport	58	3
Remboursement d'emprunts à long et moyen terme	(8 252)	(34 318)
Encaissement d'emprunts à long et moyen terme	45 419	59 613
Instruments de couverture	811	(849)
Activités de financement	36 888	23 281
Variation de trésorerie nette	(18 106)	(8 421)
Trésorerie nette à l'ouverture de l'exercice	(8 012)	409
Trésorerie nette à la clôture de l'exercice	note 4-D (26 118)	(8 012)

La trésorerie nette consolidée est en diminution à -26,1 M€ en 2017 contre -8,0 à fin 2016 ; cette baisse provient pour l'essentiel :

- de la mise en place de nouveaux crédits de trésorerie liée à l'accélération de l'activité de promotion ;
- du haut niveau d'investissements du Groupe notamment de l'activité patrimoniale au cours de l'exercice 2017 ; ces investissements n'étant que partiellement couverts par la mise en place de nouveaux financements.

La capacité d'autofinancement est en forte augmentation à 10,2 M€ contre 5,6 en 2016.

Notes annexes aux états financiers consolidés

Note 1 – Principes comptables

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe Réside Etudes au 31 décembre 2017 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 2017 sont conformes à ceux retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2016.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations publiés par l'IASB au 31 décembre 2017 et adoptés par l'Union Européenne. Il en est ainsi de l'application des normes :

- IFRS 15, sur la reconnaissance du chiffre d'affaires, d'application obligatoire aux exercices ouverts au 1er janvier 2018 ; cette norme aura peu d'effet sur les comptes en 2018, dans la mesure où le calcul utilisé des marges à l'avancement de l'activité de promotion ne présente pas d'écart avec cette nouvelle norme.
- IFRS 16, sur l'activation des contrats de location, d'application obligatoire aux exercices ouverts au 1er janvier 2019. Les travaux d'évaluation des impacts dans les comptes du Groupe de cette norme sont en cours de réalisation : collecte des contrats (les contrats de location avec les investisseurs-proprétaires constituent la principale composante à retraiter), identification des durées et des taux d'actualisation, simulation de calculs du droit d'utilisation et de son amortissement. Cette norme aura un effet sensible sur le bilan et le compte de résultat du Groupe. Néanmoins, le montant des engagements hors bilan présenté en note 7 ne constitue pas pour autant le reflet de la future dette IFRS 16, puisque ce montant devra être actualisé.

Les normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire en 2017 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.

Note 2 – 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 reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et selon les modalités de la norme IAS 11 « Contrats de construction » en matière d'avancement, c'est-à-dire proportionnellement à l'avancement technique, et à l'avancement commercial de chaque programme. A cet effet, le Groupe a arrêté une méthode consistant à comptabiliser le chiffre d'affaires et la marge des activités de promotion au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des prévisions effectuées par programme. La règle appliquée est la suivante : le chiffre d'affaires comptabilisé pour un programme donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots dont l'acte de vente a été signé et du rapport entre le montant des dépenses réalisées par le groupe sur ledit programme et le prix de revient total dudit programme ; 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, revus périodiquement. 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 2016 et 2017 sont détaillés dans le tableau ci-après :

(En K€)	2017	2016
Produits des activités ordinaires	-	65
Résultat opérationnel courant	61	136
Résultat avant Impôts	322	519
Résultat net d'impôt des activités en cours d'arrêt	87	321

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-hôtelières 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, literie, 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 deux experts indépendants, les Cabinets CUSHMAN & WAKEFIELD, et JONES LANG LASALLE, qui valorisent 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 deux tiers indépendants qui émettent, chacun sur son portefeuille propre, 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 2017 des taux de rendement s'étend entre 4.00 % et 5.47 % ; 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 2017, les instruments dérivés du Groupe répondent aux critères de qualification pour la comptabilité de couverture.

S'agissant d'un instrument non spéculatif, 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 comme incidence nette de juste valeur annuelle une plus-value nette d'impôts de 540 K€ qui impacte les capitaux propres. Au 31/12/2017, la valorisation de ces instruments financiers se traduit par une perte latente de 2 080 K€ qui impacte les capitaux propres à hauteur de 1 387 K€ après déduction d'un crédit d'impôt latent de 693 K€.

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, en tenant compte de leur date prévisionnelle d'application.

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 2017, 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 1.55 % au 31/12/2017. 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 4-8 et 5-1. 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€, placé 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 2017, Réside Etudes Investissement détient 43 000 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 plan d'attribution d'actions gratuites ou 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 2 863 K€ au 31/12/2017. 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.

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

Au 31/12/2017, il reste 250 actions à affecter au titre de ce plan

L'assemblée générale des actionnaires de juin 2017 a décidé d'un nouveau plan d'attributions de 15 000 actions.

Au 31/12/2017, la totalité de ce plan reste à affecter.

Note 3 – Acquisitions, cessions, évolutions du périmètre

La liste des sociétés consolidées au 31/12/2017 figure en note 13 ; celle-ci comprend un ensemble de 140 sociétés dont Réside Etudes Investissement (société mère). Il existe 108 sociétés consolidées par intégration globale et 31 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 24 nouvelles sociétés constituées ou acquises par le Groupe (SCI RSS Cognac, SCCV Chambéry Quartus RE, SCCV Coffim RE Limoges, SCCV Icagir RSS Tours, SCCV Laxou Quartus Réside Etudes, SCCV Le Raincy RSS, SCCV LGP RE Massy II, SCCV LGP RE RSS Saint Mandé, SCCV Pau RSS Proaldim, SCCV RAP Parimalp RE Echirolles, SCCV RE BPD RSS Caen, SCCV RE BPD RSS Cenon, SCCV Résidence La Lisière, SCI RSS Bourges, SCI RSS Saumur, SNC Les Estudines Colbert, SNC Residhome Chartres, SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine, SCI Pierrefitte Nationale 1, SARL Belval Résidence Hôtelière, Réside Etudes Switzerland SA, SARL Réside Ena, SARL Réside Duo, SARL Réside Tria).

Note 4 - Note sur l'état de la situation financière consolidée - actif

Note 4-1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles augmentent de 510 K€ en valeur nette ; leurs variations sont détaillées ci-dessous :

Analyse du poste	2017	2016
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	12 297	11 391
Acquisitions de l'exercice	1 364	1 414
Cessions	(1)	(508)
Immobilisations brutes en fin d'exercice	13 660	12 297
Amortissements et dépréciations	(4 338)	(3 485)
Montant net au 31 décembre	9 322	8 812

Analyse du poste	2017	2016
Marques	389	389
Fonds de commerce acquis :	5 214	5 395
- Résidences Services Gestion	2 398	2 398
- Réside Etudes Apparthotels	1 873	2 054
- MLB Massy	160	160
- Résidences Relais Spa	639	639
- BF Roissy Restauration	144	144
Logiciels informatiques	3 492	2 801
Droit au bail	227	227
Montant net au 31 décembre	9 322	8 812

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 4-2 Immobilisations corporelles

Analyse du poste	2017	2016
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	107 440	100 924
Acquisitions de l'exercice	25 600	10 046
Cessions ou mises au rebut de l'exercice	(120)	(3 530)
Immobilisations brutes en fin d'exercice	132 920	107 440
Amortissements	(56 371)	(48 205)
Montant net au 31 décembre	76 549	59 235

Les acquisitions d'immobilisations corporelles de l'exercice 2017 s'élèvent à 25 600 K€ et les diminutions s'élèvent à 120 K€, ces variations s'expliquent de la façon suivante :

Analyse des acquisitions et des cessions	Commentaires	2017	2016
Foncière Seniors	Acquisition des locaux de services de 10 résidences	6 187	1 529
Résidence Services Gestion	Renouvellement de mobilier des anciennes résidences et financement du mobilier de 3 résidences : Montpellier Saint -Roch, Paris Davout, Strasbourg Presqu'île Malraux	2 957	1 785
Résidence Etudes Seniors	Ouverture de 6 résidences : Nice Palazzo, Saint-Malo, Villeurbanne, Hem, Bourgoin-Jallieu et Marseille Palazzo pour la totalité	4 368	2 756
Résidence Etudes Apparthotels	Renouvellement de mobilier de résidences	2 843	2 383
Résidence Etudes Gestion	Matériel informatique	384	647
Relais Spa Val d'Europe	Mobilier restaurant et matériel	72	464
Relais Spa Roissy	Agencements, matériel para-hôtelier, informatique et de sécurité	2 653	303
Foncière Saint-Jérôme	Acquisition de 4 logements et de parking	332	
Foncière Etoile la Boétie	Acquisition parkings	57	
Marseille République			136
RSS Marseille République	Agencements	250	
Belval Résidence Hôtelière	Construction d'une résidence hôtelière	5 360	
Résidence Etudes	Agencements	83	
Autres		54	43
Total des acquisitions		25 600	10 046
Foncière Saint-Jérôme	Cession aménagements	(61)	
Laurent Cély			(1 423)
Arlientin			(1 552)
CBM			(389)
Autres		(59)	(166)
Total des cessions ou mises au rebut		(120)	(3 530)
Total des variations au 31 décembre		25 480	6 516

Note 4-3 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 2017.

Analyse du poste	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement *	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Valeur brute	120 921	42 454	78 467			
Amortissements cumulés au 31 décembre 2017	20 618	20 618	-			
Redevances payées au 31 décembre 2017	7 620	3 832	3 788			
Capital restant dû à l'ouverture de l'exercice	66 492	16 791	49 701			
Augmentations au 31 décembre 2017	8 889	1 794	7 095			
Remboursements au 31 décembre 2017	(5 300)	(2 667)	(2 633)			
Capital restant dû au 31 décembre 2017	70 081	15 918	54 163	5 605	25 467	39 009
Capital restant dû au 31 décembre 2016	66 493	31 832	34 661	3 862	24 987	37 644

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	93 678	40 668	53 010
Acquisitions de l'exercice	27 251	1 794	25 457
Cessions ou mises au rebut	(8)	(8)	-
Immobilisations brutes en fin d'exercice	120 921	42 454	78 467

Variation de la dette de crédit-bail	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement *
Résidence Seniors Marseille République	7 095		7 095
Reside Etudes Apparthotels	572	572	
Résidences Services Gestion	1 222	1 222	
Total des augmentations	8 889	1 794	7 095
Foncière Commerces Chessy	(585)	(585)	
Foncière Opéra	(1 280)		(1 280)
Marseille République	(632)		(632)
Résidence Seniors	(109)	(109)	
Relais Spa Roissy	(1 113)	(1 113)	
Résidence Seniors Apparthotels	(335)	(335)	
Résidence Seniors Marseille République	(721)		(721)
Résidences Services Gestion	(525)	(525)	
Total des remboursements	(5 300)	(2 667)	(2 633)
Total des variations au 31 décembre	3 589	(873)	4 462

* Hors écart de Juste Valeur

Note 4-4 Immeubles de placement

Analyse du poste	2017	2016
Valeur à l'ouverture de l'exercice	129 174	125 329
Acquisitions de l'exercice	10 011	5
Virement d'immobilisations en cours	16 064	
Réévaluation de l'exercice	6 153	3 840
<i>Réévaluation - augmentations</i>	<i>9 020</i>	<i>4 090</i>
<i>Réévaluation - diminutions</i>	<i>2 867</i>	<i>250</i>
Montant net au 31 décembre	161 402	129 174

La réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement au titre de l'exercice 2017 est de 6 153 K€.

Immeubles de placement en cours de construction

Analyse du poste	2017	2016
Valeur à l'ouverture de l'exercice	31 040	14 688
Virement d'immobilisations en cours	(16 064)	-
Acquisitions de l'exercice	28 180	16 352
Montant net au 31 décembre	43 156	31 040

Les immeubles de placement en cours de construction correspondent aux constructions de la résidence Paris-Batignolles pour 12,5 M€, de la résidence pour seniors à Montigny pour 9,7 M€, des résidences pour étudiants de Marseille-Luminy III (15,1 M€) et de Paris-Bagnolet (4,2 M€), et de la résidence para-hôtelière à Metz-Augny pour 1,7 M€.

La résidence pour seniors de Marseille-République a été livrée sur l'exercice (25,3 M€).

Note 4-5 Titres mis en équivalence et autres actifs financiers

4.5.1. Titres mis en équivalence

Conformément à la norme IFRS 11 traitant des partenariats d'entreprise, les comptes 2017 présentent les sociétés à contrôle conjoint selon la norme de la mise en équivalence.

Variation au cours de la période (en K€)	2017	2016
Valeur des titres en début d'exercice	4 565	3 373
Variation de capital	9	4
Quote-part dans les résultats du Groupe *	895	1 197
Autres retraitements	41	(9)
Valeur des titres en fin d'exercice	5 510	4 565

* net des résultats distribués

4.5.2. Autres actifs financiers

Analyse du poste	2017	2016
Dépôts de garantie	2 263	1 518
Prêt d'autofinancement crédit-bail	4 242	4 769
Actions propres payables à terme	1	1
Autres titres immobilisés	22	22
Total	6 528	6 310

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

Prêts d'autofinancement crédit-bail	2017	2016
Marseille République	2 450	2 683
Relais Spa Roissy	986	1 199
Foncière Commerces Chessy	806	887
Total	4 242	4 769

Note 4-6 Actifs d'impôts différés

Le montant de 2 903 K€ correspond à des retraitements de consolidation d'impôt sur les sociétés non intégrées fiscalement.

Note 4-7 Stocks

Analyse du poste	2017	2016
Montant brut	69 350	59 795
Dépréciations	(2 048)	(1 715)
Stocks nets des activités de promotion	67 302	58 080

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 4-8 Créances clients

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

Analyse du poste	2017	2016
Clients des activités de gestion étudiante	2 695	3 695
Clients des activités Apparthotels	6 207	5 740
Clients des activités de promotion	28 462	12 781
Clients des activités de construction	948	948
Clients des autres activités	6 227	3 370
Dépréciations	(2 970)	(2 602)
Total	41 569	23 932

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 28 462 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	1 161	1 161				
Clients des activités Apparthotels	5 731	3 780	1 540	72	107	232
Clients des activités de promotion	28 454	28 454				
Clients des activités de construction (en cours d'arrêt)	764	764				
Clients des autres activités	5 459	596	3 365	450	727	321
Total 2017	41 569	34 755	4 905	522	834	553
Rappel 2016	23 932	17 047	5 553	685	627	20

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 4-9 Autres créances et actifs d'impôts exigibles

Analyse du poste	2017	2016
Acomptes fournisseurs	2 265	283
Créances sociales et fiscales	39 986	32 138
Comptes de régularisation et divers	36 448	42 758
Total Autres créances	78 699	75 179
Actifs d'impôts exigibles	33	153

Toutes les créances sont à moins d'un an.

Note 4-10 Trésorerie nette

Le compte « Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif » s'élevant à 17 317 K€ est composé essentiellement de disponibilités. Les concours bancaires courants s'élèvent à 43 435 K€.

Analyse du poste	2017	2016
Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif	17 317	25 188
Concours bancaires courants	(43 435)	(33 200)
Trésorerie nette au 31 décembre	(26 118)	(8 012)

Note 5 - 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 5-1 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	2017	2016
Montant à l'ouverture de l'exercice	192 162	166 860
Nouveaux emprunts mis en place et tirages effectués (5.1.1)	46 264	60 539
Remboursements effectués (5.1.2)	(9 197)	(35 237)
Reclassements (5.1.3)	-	-
Montant net au 31 décembre	229 229	192 162
Dont part à moins d'un an	10 244	7 750
Dont part à plus d'un an	218 985	184 412

	Total	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Emprunts obligataires	70 780	480	20 300	50 000
Frais d'émission des emprunts obligataires	(735)	(194)	(541)	
Emprunts et dettes financières à long terme	159 184	9 958	39 040	110 186
Total 2017	229 229	10 244	58 799	160 186
Total 2016	192 162	7 750	66 563	117 849

5.1.1. Nouveaux emprunts mis en place et tirages effectués

L'augmentation du poste s'élève à 46 264 K€, le détail figure ci-après.

Analyse des augmentations	Total	Emprunt	Crédit-bail	SWAP	Observations
Résidence Services Gestion	1 222		1 222		Contrat Mobilier
Résidence Etudes Apparthotels	572		572		Contrat Mobilier
Foncière Seniors	3 704	3 704			Nouveaux emprunts pour l'acquisition parties communes (Caen, Saint-Malo, Chessy Palazzo, Perpignan Palazzo, Bourgoin Jallieu)
Résidence Seniors Marseille République	7 095		7 095		Livraison de la résidence
Batignolles Saint Lazare	6 188	6 188			Nouvel emprunt
RSS Montigny	7 735	7 735			Nouvel emprunt
RE Gallieni Patrimoine	2 523	2 523			Nouvel emprunt
Belval Résidence Hôtelière	3 287	3 287			Nouvel emprunt
Vallon des 3 confrants	13 004	13 004			Nouvel emprunt
Cauxiprom	900	900			Financement participatif
Autres	34	34			Participation des salariés
Montant net au 31 décembre	46 264	37 375	8 889	-	

5.1.2. Remboursements effectués

La diminution s'élève à 8 384 K€, hors écart de juste valeur des swaps, le détail figure ci-après.

Analyse des diminutions	Total	Emprunt	Crédit-bail	SWAP	Observations
Résidé Etudes Investissement	720	720			
Résidence Seniors Marseille République	1 321		721	600	Livraison de la résidence et contrat SWAP
Marseille République	632		632		
Foncière Paris Opéra	1 385		1 280	105	
Foncière Commerces Chessy	585		585		
Relais Spa Roissy	1 221		1 113	108	
Sociétés patrimoniales	2 186	2 186			
Sociétés exploitantes	1 251	282	969		
Autres	(104)	(104)			Participation des salariés (131 K€) + étalement frais d'émission (-237 K€)
Montant net au 31 décembre	9 197	3 084	5 300	813	

5.1.3. 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 2017, ce ratio s'établit à 0,67.

Note 5-2 Avantages du personnel

L'engagement de la société au titre des médailles du travail conformément aux dispositions des conventions collectives applicables au 31 décembre 2017 est non significatif au 31 décembre 2017.

L'indemnité retraite a augmentée de 491 K€ : la convention collective Hôtels-Café-Restaurant a été modifiée, faisant augmenter les droits d'Indemnités de Départ en Retraite de façon significative. Cet événement est traité en modification de régime et impacte le compte de résultat d'une charge supplémentaire de 218 K€.

Le taux d'actualisation (taux basé sur le taux IBOXX pour les obligations d'entreprises notées AA) a légèrement augmenté, passant ainsi de 1,60 % au 31/12/2016 à 1,55 % au 31/12/2017.

La valeur des engagements de retraite au 31 décembre 2017, évaluée par un actuaire indépendant, est de 1 809 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 1,45 % 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 1,55 % au 31/12/2017.

Décomposition de la variation de l'engagement	2017	2016
Valeur actuelle nette des engagements au début de l'exercice (provision à l'ouverture)	(1 318)	(1 273)
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(207)	(191)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(21)	(26)
Pertes et gains actuariels	(47)	91
Prestations payées	2	81
Modification de régime	(218)	-
Valeur actuarielle nette des engagements en fin d'exercice (provision à la clôture)	(1 809)	(1 318)

Décomposition de la charge annuelle	2017	2016
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(207)	(191)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(21)	(26)
Modification de régime	(218)	-
Charge ou reprise de l'exercice	(446)	(217)

Note 5-3 Provisions courantes et non courantes

La provision totale de 1 319 K€ constituée au 31 décembre 2017 est principalement composée :

- de diverses provisions concernant les activités de promotion pour 756 K€ ;
- de diverses provisions pour arrêt d'activité de CBM à hauteur de 320 K€ ;
- de diverses provisions concernant les autres activités pour 229 K€.

Analyse du poste	2017	2016
Montant à l'ouverture de l'exercice	1 515	1 491
Dotations de l'exercice	217	510
Reprises de l'exercice	(453)	(500)
Résultats déficitaires des sociétés mises en équivalence	40	14
Montant au 31 décembre	1 319	1 515

Note 5-4 Passifs d'impôts différés

Analyse du poste	2017	2016
Impôts latents au titre de la réévaluation des actifs à la juste valeur	17 528	14 453
Impôts latents au titre de la marge à l'avancement	2 015	3 432
Impôts latents au titre des honoraires de commercialisation	5 904	6 812
Impôts latents au titre des déficits Groupe	(5 948)	(6 509)
Autres	3 997	1 035
Total	23 496	19 223

Note 5-5 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 43 435 K€ sont composés de 37 546 K€ de crédits concernant les activités de promotion et les intérêts courus sur emprunts obligataires pour 2 248 K€.

Analyse du poste	2017	2016
Montant à l'ouverture de l'exercice	33 200	26 827
Nouveaux prêts mis en place et tirages effectués	23 049	20 567
Remboursements effectués	(12 814)	(14 194)
Montant au 31 décembre	43 435	33 200

Note 5-6 Dettes fournisseurs

Analyse du poste	2017	2016
Fournisseurs activités de promotion	16 131	10 549
Fournisseurs activités de construction	160	210
Fournisseurs activités de gestion et divers	29 773	24 190
Total	46 064	34 949

Note 5-7 Autres dettes

Analyse du poste	2017	2016
Dettes sociales et fiscales	29 181	23 700
Comptes de régularisation et divers	45 742	30 717
Total	74 923	54 417

Les comptes de régularisation et divers sont principalement constitués de :

- créditeurs divers pour 1 797 K€ ;
- comptes de régularisation pour 17 765 K€ composés en quasi-totalité de produits constatés d'avance ;
- dettes diverses pour 26 172 K€ se répartissant principalement comme suit : 2 848 K€ pour la SAS Réside Etudes Seniors, 2 663 K€ et 3 685 K€ pour respectivement la SAS CLB Gestion et la SAS LFP, 10 453 K€ pour la SAS Résidence Services Gestion, 1 295 K€ pour les différentes sociétés de promotion, et 2 635 K€ pour les sociétés patrimoniales.

Note 6 – Commentaires sur le compte de résultat

Note 6-1 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 70 746 K€ contre 53 732 K€ au titre de l'exercice 2016.

Note 6-2 Recettes locatives

Les recettes locatives, apparaissant au compte de résultat pour un montant de 270 482 K€ contre 248 850 K€ en 2016, 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 6-3 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 38 789 K€ en 2017 contre 31 961 K€ en 2016.

Note 6-4 Charges de personnel

Analyse du poste	2017	2016
Frais de personnel *	57 787	50 399
Charges sociales	20 817	19 335
Participation des salariés	1 029	310
Total	79 633	70 044

* Le montant du Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi (CICE) déduit des frais de personnel s'est élevé à 2 703 K€ au titre de l'exercice 2017, contre 2 000 K€ pour l'exercice 2016.

L'effectif permanent du Groupe au 31 décembre 2017 est de 1 950 personnes contre 1 719 au 31 décembre 2016. Il est réparti de la manière suivante :

Effectif permanent	2017	2016
Employés	1 299	1 157
Agents de maîtrise	403	354
Cadres	248	208

Note 6-5 Dotations nettes aux amortissements

Analyse du poste	2017	2016
Dotations sur immobilisations incorporelles	673	476
Dotations sur immobilisations corporelles	8 244	7 229
Reprise sur immobilisations corporelles d'exploitation	-	1
Retraitement des amortissements des immeubles de placement	(1 998)	(2 004)
Retraitement des amortissements des contrats de crédit-bail	1 991	1 938
Total	8 910	7 638

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

Analyse du poste	2017	2016
Dotations aux provisions sur actif circulant	2 675	2 903
Dotations aux provisions pour risques et charges	217	193
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles	181	18
Reprises de provisions sur actif circulant	(1 974)	(2 399)
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	(368)	(30)
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	-	(200)
Total	731	485

Note 6-7 Autres produits et charges opérationnels

Ce poste s'élève à 459 K€. Il est constitué principalement par des dégrèvements d'impôts et des produits de cessions.

Note 6-8 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 6-9 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 6-10 Charge d'impôt sur le résultat

Le Projet de Loi de Finances 2018 a entériné une baisse progressive du taux d'imposition. A échéance 2021, l'impôt sur les sociétés sera ramené à 25% pour toutes les sociétés. Il a été décidé d'appliquer ce taux aux éléments long terme qui génèrent une imposition différée ; ainsi le nouveau taux a été appliqué aux plus-values latentes liées aux justes valeurs des immeubles de placement, sauf à ceux dont la cession est envisagée avant la date d'application de ce nouveau taux. L'impôt différé actif correspondants aux déficits fiscaux activables, dont la récupération est probable avant la date d'application de ce nouveau taux, ont également été calculés au taux actuel.

Au global, l'impact en 2017 du différentiel de taux se traduit par une charge d'impôt nette de 381 K€.

Le montant de l'impôt présenté dans les états financiers consolidés constitue une charge de 2 332 K€. La charge d'impôt globale provisionnée du Groupe, hors incidence des 381 K€ expliqués ci-dessus, est de 1 951 K€ correspondant à un taux d'impôt consolidé de 27,64 %.

Analyse de l'impôt	2017	2016
Résultat avant impôt (y compris activité en cours d'arrêt)	8 438	2 599
Charge d'impôt théorique	2 812	866
Charge d'impôt réelle	2 332	(2 022)
<i>soit un taux facial d'impôt de</i>	<i>27,64%</i>	<i>-77,80%</i>
Ecart net et explication de l'écart	480	2 888
Incidence de taux 2017 : baisse du taux d'impôt à 25% sur les impôts latents d'une partie des plus values sur les immeubles de placement et d'une partie des déficits activés	(381)	2 758
Effet des différences permanentes	940	(122)
Effet net des reports déficitaires non activés	(79)	252
Ecart net	480	2 888

L'impôt sur les sociétés effectivement payé au titre de l'exercice 2017 s'élève à 450 K€.

Note 7 – 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 693 891 K€ au 31/12/2017. Il se répartit ainsi :

En K€	Total	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Au 31/12/2017	693 891	122 074	382 715	189 102

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 8 – IAS 24 parties liées

Le montant global des rémunérations versées aux quatre administrateurs salariés s'élève à 1 712 K€ en 2017 contre 2 325 K€ en 2016 pour les six administrateurs. Il se décompose en salaire brut, participation et avantages en nature (1 240 K€) et charges sociales (472 K€). Les jetons de présence pour l'ensemble du Conseil s'élève à 52,5 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 9 – Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires perçus par les commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2017 se répartissent comme suit :

Montant en euros	Deloitte & Associés	PHM-AEC
Audit		
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	298 700	32 800
<i>Dont au titre des filiales contrôlées</i>	251 600	15 300
Services autres que la certification des comptes	12 500	
Total	311 200	32 800

Le détail des Services Autres que la Certification des Comptes est jointe en annexe du présent rapport.

Note 10 – Evénements post-clôture

Néant.

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
Réside Etudes Seniors		SAS	100
Foncière Seniors		SCI	100
Lincoln François Premier		SAS	100
Réside Etudes Ena	*	SARL	100
Réside Etudes Duo	*	SARL	100
Réside Etudes Tria	*	SARL	100
Réside Etudes Switzerland	*	SA	70
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	**	SCI	100
RSS Marseille République	**	SCI	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

Activités patrimoniales (suite)

RSS Morangis Patrimoine		SCI	100
Pierrefitte Nationale 1	*	SCI	100
RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	*	SCI	100
BELVAL Résidence hôtelière	*	SARL	100

Activités de promotion

Résidé Etudes		SAS	100
Cauxiprom	**	SAS	100
Val d'Europe		SNC	100
Jules Verne		SCI	100
Kleber		SNC	100
Paris Saint Denis		SNC	100
De Lagny		SCI	100
Gir Meaux 77		SCI	100
De la Ferme		SCI	100
Roissy Village		SNC	100
Spa Roissy		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
Roissy Park		SNC	100
Arcachon Plaza		SNC	100
Gir Hénin 62		SCI	100
Gir Saint Fiacre		SCI	100
Gir Laval 53		SCI	100
Bords de Marne		SNC	100
Estudines F. Arago		SNC	100
Estudines Diderot		SNC	100
RSS Ecoouflant		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
Gir l'Isle dAbeau 38		SCI	100

Activités de promotion (suite)

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
RSS Cognac	*	SCI	100
RAP Parimalp Réside Etudes Echirolles	*	SCCV	50
RSS Bourges	*	SCI	100
Les Estudines Colbert	*	SNC	100
Chambéry Quartus Réside Etudes	*	SCCV	50
Le Raincy RSS	*	SCCV	50
RE BPD RSS Caen	*	SCCV	50
RE BPD RSS Cenon	*	SCCV	50
Pau RSS Proaldim Réside Etudes	*	SCCV	50

Activités de promotion (suite)

Coffim Réside Etudes Limoges	*	SCCV	50
LGP Réside Etudes RSS Saint Mandé	*	SCCV	50
Laxou Quartus Réside Etudes	*	SCCV	50
RSS Saumur	*	SCI	100
Icagir RSS Tours	*	SCCV	50
Residhome Chartres	*	SNC	100
Résidence La Lisière	*	SCCV	50
LGP Réside Etudes Massy II	*	SCCV	50

Holdings

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

Activité de construction (en cours d'arrêt)

Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie (CBM)		SAS	100
--	--	-----	-----

* Sociétés constituées ou acquises en 2017

** Changement de dénomination sociale et/ou de forme juridique

(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.

Rapport de Responsabilité Sociétale et Environnementale

Ressources humaines	53
Patrimoine	63
Ethique et société	73

LE GROUPE RESIDE ETUDES ET LA RSE

Le Groupe Réside Etudes intègre la gestion de la Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) au sein de ses métiers. La direction financière et le contrôle de gestion pilotent le reporting RSE tandis que les opérationnels s'appliquent à respecter les obligations légales et à tenir compte des tendances de marché liées aux enjeux environnementaux et sociétaux. Le Groupe ne possède pas de politique environnementale formalisée mais a mis en place des actions pour limiter ses consommations d'eau et d'énergie.

Le Groupe Réside Etudes structure son reporting RSE autour des 3 axes suivants :

RESSOURCES HUMAINES

- Dialogue social
- Santé, sécurité et qualité de vie au travail
- Gestion des compétences
- Rémunérations
- Diversité et égalité des chances

PATRIMOINE

- Satisfaction des occupants
- Energie et Gaz à Effet de Serre
- Eau et espaces verts
- Déchets
- Accessibilité handicap
- Sécurité et maîtrise des risques

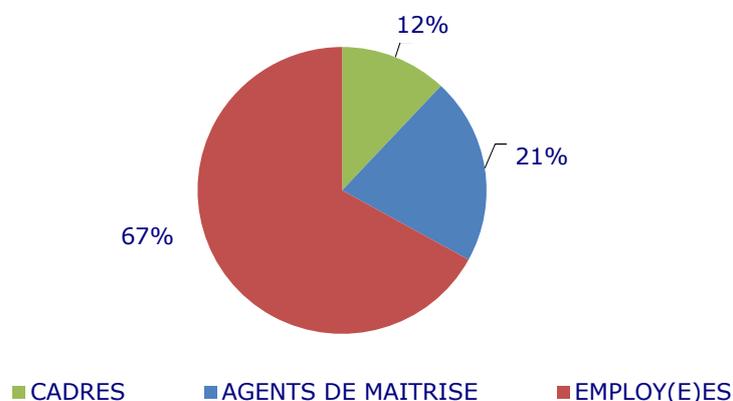
ETHIQUE ET SOCIETE

- Nuisances et intégration dans la ville
- Intégrité et loyauté des pratiques
- Relations fournisseurs
- Achats responsables

Ressources humaines

I - Données sociales

EFFECTIFS PAR STATUT EN 2017



Compte tenu de la typologie des métiers dans le Groupe (les métiers les plus représentés étant liés à l'accueil, à l'entretien et aux services administratifs), la grande majorité des effectifs est constituée d'employés (67%) et d'agents de maîtrise (21%). Les cadres, quant à eux, représentent 12,4 % des effectifs dont 0,4% de cadres dirigeants. La répartition des statuts au sein du Groupe Réside Etudes est assez stable par rapport à 2016.

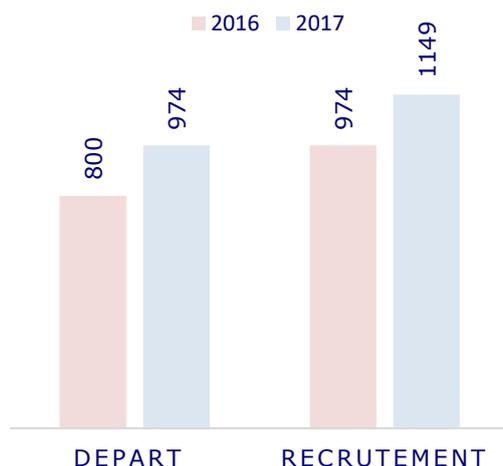
Au cours de l'année 2017, il y a eu une augmentation des effectifs et des recrutements au sein du Groupe Réside Etudes, en particulier une hausse du personnel en résidences seniors en lien avec la stratégie actuelle du groupe.

Départs et recrutements

En 2017, le Groupe Réside Etudes a effectué 675 recrutements (hors CDD) et 115 salariés ont fait l'objet d'une promotion. Près de 17% des postes à pourvoir en 2017 l'ont donc été via un recrutement interne.

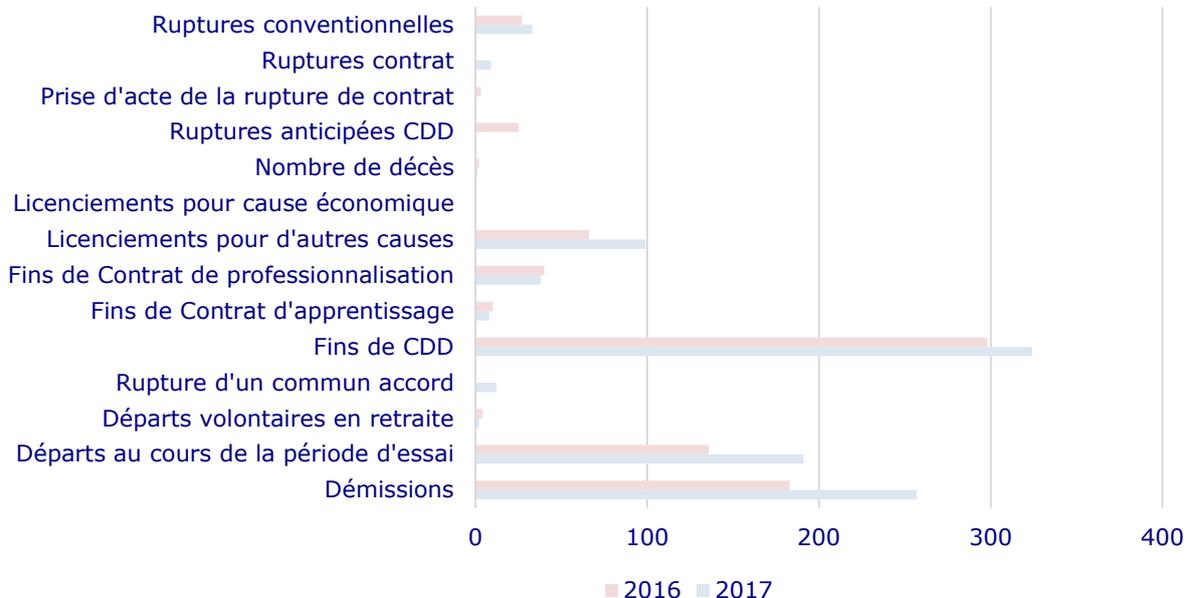
Le nombre de recrutement en CDD est important en raison d'une part, de l'activité saisonnière du Groupe, et d'autre part, en raison des contraintes légales liées au remplacement du personnel permanent sur les résidences séniors. Ainsi, 974 départs (CDI et CDD) ont été équilibrés par 1 149 recrutements CDI, CDD, contrats de professionnalisation et contrats d'apprentissage en 2017. Rappelons que le Groupe Réside Etudes est composé de 1 950 salariés en 2017.

DEPARTS ET RECRUTEMENTS



33% des départs proviennent d'une fin de CDD, 26% font l'objet d'une démission et 20% s'expliquent par un départ en cours de période d'essai. Réside Etudes a procédé à 99 licenciements au cours de l'année 2017.

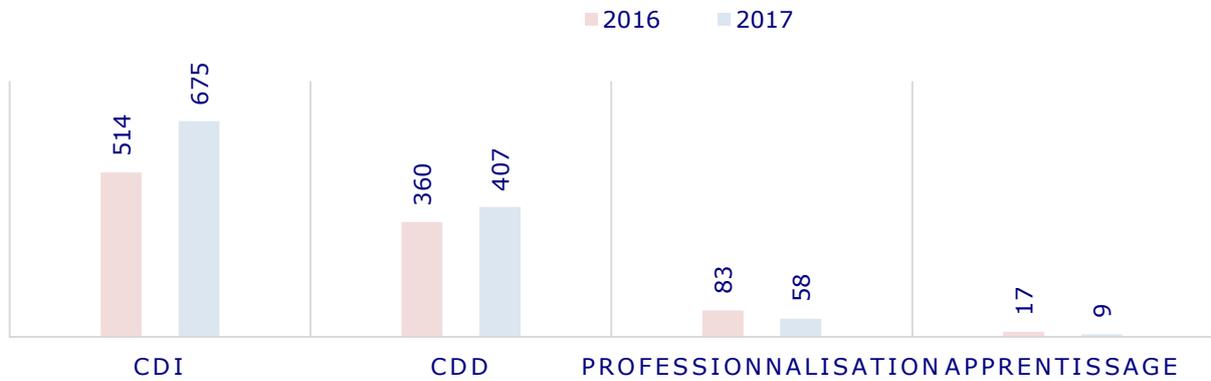
REPARTITION DES DEPARTS PAR MOTIFS



En 2017, 35% des recrutements sont des CDD et 59% des CDI. Le solde est issu de recrutements de contrats en alternance.

Par ailleurs, contrairement à 2016, les mutations d'un établissement à un autre qui ont eu lieu en 2017 ne sont pas considérées comme des départs ou recrutements.

RECRUTEMENTS PAR TYPOLOGIE DE CONTRAT



Typologie par âge et genre

La pyramide des âges montre que 14% des salariés ont moins de 25 ans et 7% des salariés plus de 55 ans. Cette répartition est stable entre 2016 et 2017, comme le montre le graphique ci-dessous :

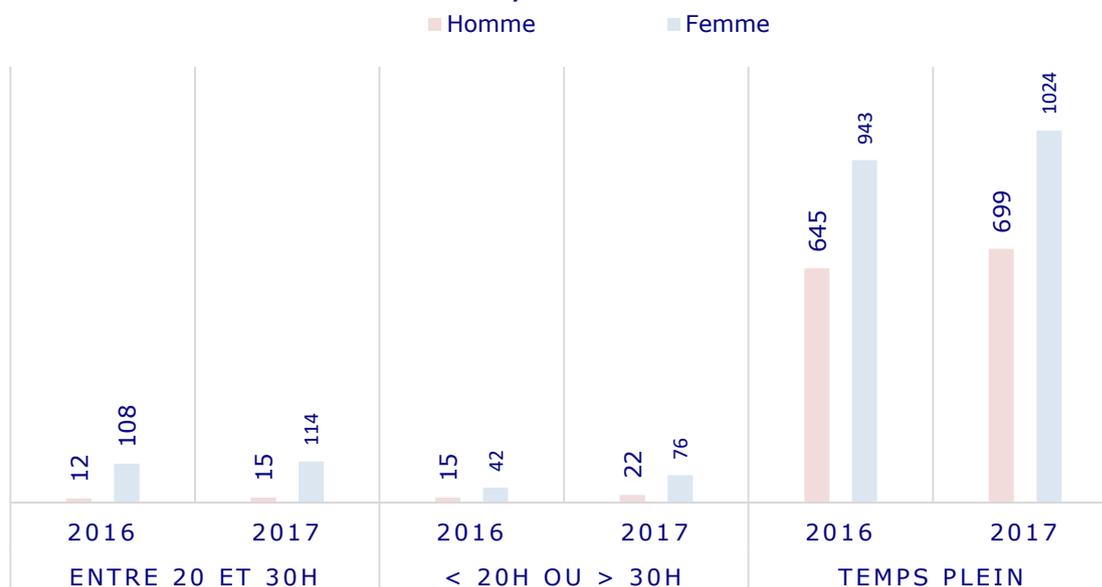
PYRAMIDE DES AGES



La répartition du temps de travail indique que 12% des effectifs travaillent à temps partiel et que 84% de ces temps partiels concernent des femmes.

Cette répartition du temps de travail s'explique par l'activité du Groupe Réside Etudes et par la volonté de plusieurs salariés de travailler à temps partiel au retour de leur congé maternité.

RÉPARTITION H/F PAR DURÉE DU TRAVAIL



II - Dialogue social

La Direction des Ressources Humaines du Groupe Réside Etudes favorise un dialogue social permanent qu'elle souhaite de qualité.

Au cours de l'année 2017, l'Unité Economique et Sociale Réside Etudes (UES RE) a notamment signé le renouvellement de l'accord sur l'égalité professionnelle Hommes / Femmes.

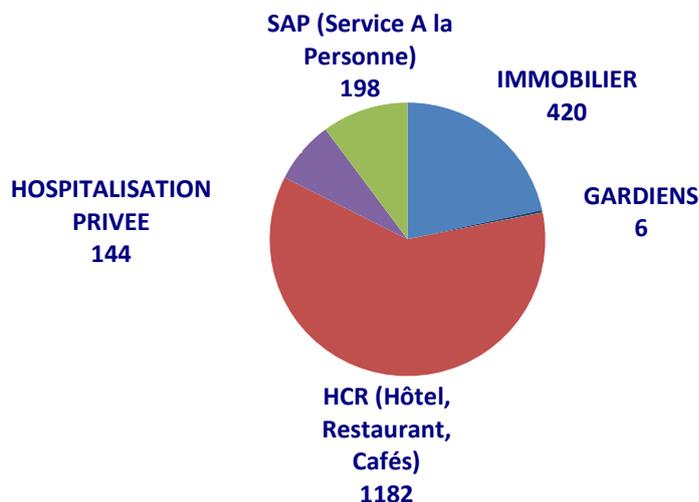
Concernant Réside Etudes Seniors, plusieurs accords ont été signés en 2017, notamment :

- l'accord de Négociation Annuelle Obligatoire qui porte principalement sur la négociation sur l'évolution de la masse salariale, l'emploi des handicapés, l'égalité professionnelle Hommes / Femmes et les conditions de travail,
- l'accord relatif à l'aménagement du temps du travail.

Le Groupe Réside Etudes compte 45 représentants du personnel (soit 2,3% des salariés) dont 13 parmi les effectifs des résidences seniors et 3 délégués syndicaux. Ce chiffre comprend les membres des Comités d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT), les délégués du personnel, les membres des Comités d'Entreprises et les délégués syndicaux et concerne l'ensemble des statuts sociaux de l'entreprise. Les IRP (Instances Représentatives du Personnel) se sont réunies 17 fois au cours de l'année pour l'UES RE, et 15 fois pour Réside Etudes Seniors (RES), soit un total de 32 réunions des IRP en 2017, contre 30 en 2016.

En 2017, le Groupe Réside Etudes compte 5 conventions collectives présentées ci-dessous. En effet, chaque salarié est couvert par une convention collective propre à son métier. Les accords collectifs les plus significatifs encore en cours de validité concernent l'accord de durée du travail, le contrat de génération, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et la participation salariale.

REPARTITION DES EFFECTIFS PAR CONVENTION COLLECTIVE



III - Santé, sécurité et qualité de vie au travail

Les activités d'exploitation et de gestion du Groupe Réside Etudes peuvent entraîner des risques en termes de sécurité pouvant affecter le personnel sur site.

Les priorités consistent donc à prévenir ces accidents en améliorant l'équipement du personnel d'exploitation et en entretenant en permanence les résidences (portes coupe-feu, détecteurs de fumée, extincteurs, matériel et équipement de protection...).

Les actions liées à la santé et la sécurité sont principalement pilotées par les CHSCT (Comité d'Hygiène de Sécurité et de Conditions de Travail). Il s'est réuni 4 fois en 2017 pour l'UES RE et 5 fois pour RES. La principale thématique concerne l'identification des causes des accidents de travail afin de mettre en place des actions de prévention pertinentes. De plus, une étude a été menée sur les produits d'entretien utilisés par le personnel. Le médecin du travail et le responsable sécurité du Groupe Réside Etudes sont conviés aux réunions du CHSCT.

En 2017, des travaux de réaménagement au siège ont été effectués afin d'accueillir davantage de salariés et améliorer leur confort.

Taux d'absentéisme

En 2017, le taux d'absentéisme est de 9.06% principalement du à des maladies (77%) et à des congés maternité (22%).

Taux de fréquence

Le taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt s'élève à 15 en 2017¹ contre 12 en 2016, en raison de la hausse du nombre d'accidents du travail avec arrêt (hors trajet), passant de 30 à 41.

Taux de gravité

En 2017, le taux de gravité des accidents du travail est de 0,30 contre 0,38 en 2016.

¹ Le taux de fréquence est le nombre d'accidents du travail en 2017 multiplié par 1 000 000 et divisé par le nombre d'heures travaillées

Cette légère baisse s'explique par 5 arrêts de plus de 60 jours au cours de l'année 2016 contre 4 accidents dont le nombre de jours d'arrêt est compris entre 40 et 58 jours en 2017. Aucune maladie professionnelle n'a été déclarée à la Sécurité Sociale en 2017 au sein du Groupe Réside Etudes.

En 2017, il y a eu 41 accidents du travail hors trajet avec arrêt au sein du Groupe Réside Etudes ; les accidents du travail hors trajet avec arrêt, reconnus par la CPAM, concernent principalement les sociétés d'exploitation.

Le Groupe a une politique volontariste en matière de formation dédiée à la santé et la sécurité. Ainsi, 15% des salariés ont été formés à la santé et sécurité en 2017 et 16% en 2016. Les thèmes abordés lors de ces formations concernent l'habilitation électrique, les risques psycho-sociaux, les bonnes pratiques d'hygiène alimentaire, les incendies, les gestes et postures, le référentiel HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point), le secourisme au travail et le permis d'exploitation.

Enfin, les efforts du Groupe Réside Etudes en terme de dépenses pédagogiques (ne comprenant pas la valorisation des salaires des participants aux formations) dédiées à la santé et à la sécurité des employés restent significatifs (47 518 € en 2017 et 72 757 € en 2016). L'effort particulier fait en 2016 qui n'avait pas besoin d'être reproduit en 2017, explique cette variation.

IV - Gestion des compétences

La gestion des compétences se focalise sur la promotion interne et la formation des salariés.

La politique de formation du Groupe Réside Etudes a été renforcée dans le but d'accompagner la croissance du Groupe.

Le Groupe Réside Etudes a mis en œuvre plusieurs initiatives telles que :

- L'Académie Réside Etudes : afin de répondre aux besoins du Groupe et de renforcer le pôle Exploitation, le Groupe a développé une politique de plus en plus volontariste en terme d'alternance. Des contrats de professionnalisation ont été créés pour les postes de réceptionnistes, chargés de location et agents techniques dans l'optique d'un recrutement futur. Des formations internes sont dispensées par des responsables du Groupe Réside Etudes en plus des cours proposés par les organismes académiques externes. Les alternants acquièrent ainsi l'expertise nécessaire pour une performance de qualité au sein des résidences du Groupe, tout en améliorant significativement leur employabilité. En 2017, 13 alternants réceptionnistes sur 14 ont été embauchés en CDI.
- Afin d'apporter continuellement à nos clients une prestation irréprochable et de qualité au sein des résidences, la montée en compétence des directeurs et des directeurs adjoints est identifiée comme étant un axe important. C'est pourquoi, un nouveau parcours Management a été déployé en 2017. Il se décline en 3 modules de 2 jours chacun (directeurs adjoints, directeurs en poste depuis moins 4 ans, et directeurs avec plus de 4 ans d'expérience) adaptés au poste et au niveau d'ancienneté du collaborateur concerné. Cette formation a concerné, en 2017, une dizaine de personnes par module. Suite aux retours très favorables sur sa qualité et son contenu, l'expérience sera renouvelée en 2018. Ce plan de formation permet également une fidélisation des collaborateurs qui ont donc la possibilité d'être à jour sur une large gamme de sujets liés à leur poste.
- Afin de remédier aux risques et difficultés identifiés au niveau des directeurs de résidences mixtes (hôtelières et étudiantes), postes qui nécessitent des compétences transverses spécifiques, un vivier de talents a été identifié par le service Recrutement. Six directeurs adjoints se voient ainsi proposer une formation sur une durée 16 mois (45 jours de formation), élaborée par le service Formation et dispensée en interne. Ils prendront part à d'autres formations animées par un prestataire externe associées à des rencontres avec des responsables du siège. Cette montée en compétence sur des sujets prédéfinis est une garantie de la qualité du management des résidences mixtes et de la fonctionnalité des personnes formées une fois qu'elles occuperont leur nouveau poste.

L'ensemble de ces formations profitent non seulement au Groupe Réside Etudes en renforçant sa nouvelle stratégie et en limitant les risques, mais également aux employés qui gagnent en employabilité et en compétences.

De plus, un catalogue de formations a été partagé sur l'extranet et l'intranet du Groupe ; il permet de guider les collaborateurs dans leurs choix de formations et met également à leur disposition des supports.

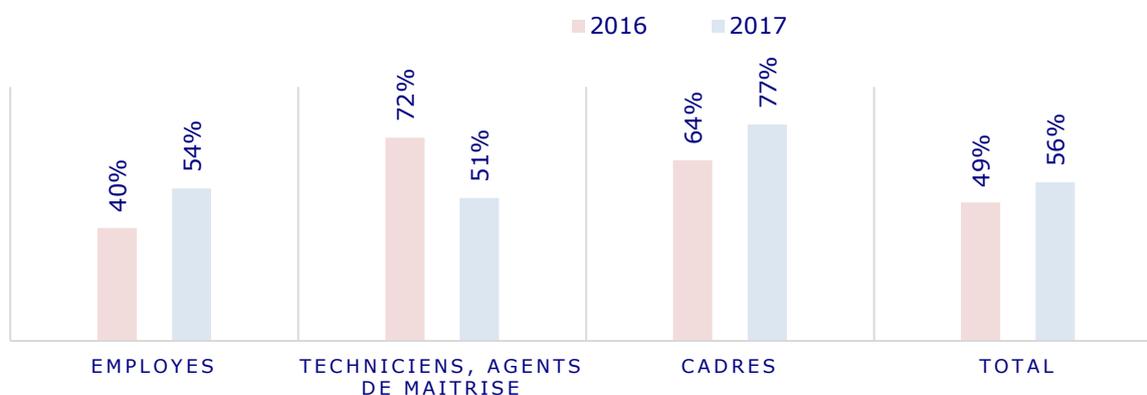
En 2017, les heures de formation ont augmenté de 15% par rapport à l'année précédente et le nombre de stagiaires s'est accru de 35%.

Plusieurs actions ont été mises en place afin de faciliter la promotion interne :

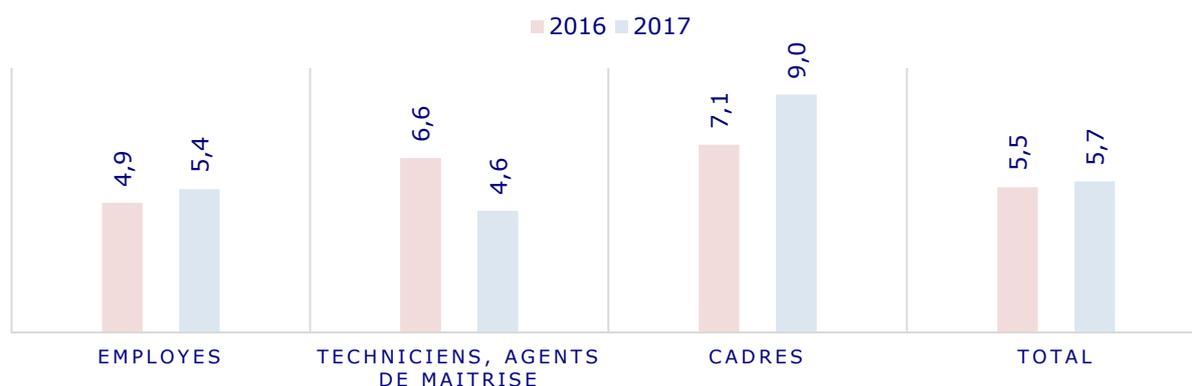
- Augmentation du nombre d'entretiens entre les employés et leur hiérarchie afin d'identifier les souhaits et les potentiels d'évolution ;
- Renforcement de la communication interne sur les postes à pourvoir au sein du Groupe Réside Etudes ;
- Mise en place de formations a posteriori d'une prise de poste ;
- Préférence interne donnée en fonction de l'ancienneté à compétences égales ;
- Mise en place de comités carrières avec chaque hiérarchie pour identifier les talents et les retenir.

Le nombre de salariés formés est passé de 873 en 2016 à 1 095 en 2017, soit une hausse de 25%. Ainsi, la part des salariés formés a augmenté entre 2016 et 2017 : 56% des salariés ont suivi une formation en 2017 contre 49% en 2016 et 39% en 2015. Au total, 11 352 heures de formation ont été suivies par les salariés du Groupe Réside Etudes en 2017. Le nombre moyen d'heures de formation par salarié est en légère hausse entre 2016 et 2017, avec une moyenne de 5,7 heures de formation par salarié sur l'année 2017 contre 5,5 en 2016.

PROPORTION DE SALARIES FORMES PAR STATUT



NOMBRE MOYEN D'HEURES DE FORMATION PAR SALARIÉ PAR STATUT



Le pourcentage de la masse salariale DADS (Déclaration Annuelle des Données Sociales) affectée à la formation est relativement stable : il est de 2,98% en 2017 contre 3,31% en 2016. Ce taux est largement supérieur à l'obligation légale de 0,90%, ce qui montre que le Groupe Réside études est toujours très impliqué dans la formation continue de ses collaborateurs.

Les formations au sein du Groupe Réside Etudes se concentrent sur l'hygiène et la sécurité ainsi que sur les techniques propres à chaque métier tant au niveau de l'exploitation qu'au niveau du siège. Par exemple, pour les métiers de l'exploitation, une formation Management a été dispensée pour les responsables et adjoints de résidences. Pour les métiers du siège, une formation Loi Hoguet a été dispensée en 2017.

Enfin, le service Formation a mis en place depuis plusieurs années un questionnaire à renseigner un mois après la formation, en complément du questionnaire du formateur, afin d'évaluer si les enseignements dispensés ont pu être mis en place sur le poste de travail.

V - Rémunération

Le Groupe Réside Etudes s'appuie sur ses rémunérations pour attirer, retenir et motiver les talents. Ainsi les rémunérations comprennent, pour une grande partie du personnel, une part fixe et une part variable. Cette part variable comprend :

- des primes afin de récompenser les performances de l'année passée pour le personnel du siège et de l'exploitation
- un intéressement aux résultats de la société via une prime de participation,
- un intéressement aux résultats des résidences pour les collaborateurs,
- un intéressement au développement du chiffre d'affaires pour les commerciaux.

La masse salariale du Groupe Réside Etudes s'élève à 55 millions d'euros en 2017, contre 46 millions d'euros en 2016, en progression de 19,6 % par rapport à 2016. L'augmentation de la masse salariale est principalement due à l'augmentation des effectifs en raison de l'ouverture de plusieurs résidences en 2017.

VI - Diversité et égalité des chances

Egalité Hommes / Femmes

Les femmes représentent 52% des effectifs cadres, alors qu'elles constituent 62% de l'effectif total. Cette proportion est toutefois nettement supérieure à la moyenne en France, où 42% des cadres sont des femmes (Etude INSEE - *Femmes et hommes, l'égalité en question* - mars 2017).

Handicap

Le Groupe Réside Etudes souhaite s'engager activement et met en place plusieurs actions afin d'informer, de conseiller et de recruter les travailleurs en situation de handicap, mais aussi à inciter certains collaborateurs dans cette situation à se reconnaître et s'identifier auprès de la MDHP (Mouvement de Défense de l'Hôpital Public).

Le Groupe Réside Etudes mène plusieurs actions spécifiques afin de mieux se faire connaître par les chercheurs d'emploi en situation de handicap :

- Diffusion des offres d'emploi à l'agence Pôle Emploi spécialisée dans l'insertion d'actifs en situation de handicap,
- Sensibilisation des salariés en situation de handicap déjà présents au sein du Groupe Réside Etudes afin d'améliorer leurs connaissances sur les droits et les aides à leur disposition (avec le soutien de l'Agefiph), et afin de s'appuyer sur leur réseau pour mieux diffuser les offres d'emploi,
- Aménagement de l'espace de travail des collaborateurs en situation de handicap si besoin. En 2016, deux aménagements de poste de travail pour le maintien de deux personnes en situation de handicap ont été réalisés.

La politique handicap est une priorité du Groupe Réside Etudes. Cette politique volontariste se traduit également par les mesures suivantes :

- Tous les postes en recrutement sont ouverts aux personnes en situation de handicap,
- Organisation de réunions régionales de travail avec les directeurs locaux en collaboration avec l'Agefiph pour sensibiliser la hiérarchie à l'emploi des personnes handicapées,
- Déploiement en interne d'une campagne de sensibilisation pour la reconnaissance du handicap de personnes déjà en poste au sein du Groupe Réside Etudes,
- Recours aux entreprises du secteur adapté (ESAT et EA) pour certaines prestations comme l'entretien des espaces verts par exemple.

En 2017, le Groupe Réside Etudes a participé à plusieurs actions emplois sur la thématique du handicap :

- Handicafé© organisé par l'A.D.A.P.T (association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées), principal partenaire du Groupe Réside Etudes dans cette démarche, pour tout type de poste. Un Handicafé© est un rendez-vous professionnel qui privilégie la rencontre entre les demandeurs d'emploi en situation de handicap et les recruteurs.
- Forum pour l'emploi des travailleurs handicapés.

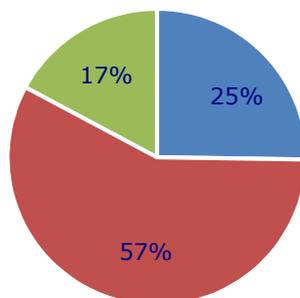
Le Groupe Réside Etudes a également participé à des actions de sensibilisation avec la participation à la seconde édition du Salon Handicap, Emploi & Achat Responsable qui est une journée de découverte et de formation sur la sensibilisation, les achats responsables et l'emploi des personnes en situation de handicap.

Le Groupe Réside Etudes compte 34 salariés en situation de handicap (dont 11 dans les résidences seniors) en 2017, contre 26 en 2016. Cela représente 1,7% des effectifs.

Intégration des jeunes, des seniors et des salariés qui ne sont pas de nationalité française

La répartition des effectifs du Groupe montre que les salariés de moins de 25 ans représentent 14% des effectifs, et que ceux de plus de 55 ans en représentent 7%.

REPARTITION DES RECRUTEMENTS PAR ÂGE EN 2017



■ - de 25 ans ■ Entre 25 et 45 ans ■ + de 45 ans

Afin de favoriser le recrutement des jeunes, le Groupe Réside Etudes a notamment recours aux contrats en alternance. Ainsi, les contrats de professionnalisation ou d'apprentissage représentent 6% des recrutements du Groupe Réside Etudes en 2017 (7% en 2016). Une cinquième promotion de réceptionnistes et une quatrième promotion de chargés de location en contrat de professionnalisation ont été constituées en 2017. 67 jeunes ont été intégrés aux effectifs en 2017 sur l'ensemble du Groupe Réside Etudes. Suite à ces contrats d'alternance, plusieurs d'entre eux ont été recrutés en CDI ou ont continué leur cursus au sein du Groupe Réside Etudes. La période d'intégration et de formation est effectuée sous la bienveillance d'un tuteur responsable de résidence et du service formation. Le Groupe Réside Etudes souhaite continuer sa politique d'intégration des jeunes en proposant des contrats de professionnalisation ou d'apprentissage. Enfin, ces formations internes sont certifiantes. A titre d'exemple, le Groupe Réside Etudes a instauré des formations diplômantes à l'attention des alternants pour améliorer leur employabilité et le niveau de service.

Parallèlement à l'emploi des jeunes le Groupe Réside Etudes s'attache également à l'emploi de personnes âgées de plus de 45 ans ; le taux d'embauche dans cette catégorie s'élève à 17% en 2017 (il était de 16% en 2016).

17% des salariés ne sont pas de nationalité française en 2017 contre 12% en 2016. Cette forte proportion implique des enjeux RH d'intégration de plus en plus importants.

Patrimoine

I - Satisfaction des occupants

Le Groupe Réside Etudes a mis en place un nouveau site internet « MyResidhome.com » qui regroupe l'ensemble des marques des résidences hôtelières du Groupe Réside Etudes (Séjours & Affaires, Residhome, et Relais Spa) et qui vise à faciliter aux clients la démarche de sélection d'un logement en lui évitant le besoin de se rendre sur chaque site séparément.

De plus, le test de l'outil TrustYou sur 4 résidences hôtelières facilite l'analyse de la satisfaction client et améliore la réponse aux commentaires et aux besoins des clients. Cet outil permet d'agrèger tous les résultats des questionnaires distribués par les sites de réservation en ligne.

Plusieurs actions ont été mises en œuvre pour améliorer la satisfaction client :

- Dans un souci d'amélioration du bien-être et de la sécurité de ses résidents, Réside Etudes Seniors (RES) s'est adressé au Groupe français K.S. Services afin de déployer le système Appel Personnes dans les résidences seniors
- Il existe une offre de produits biologiques dans les restaurants de l'ensemble des résidences hôtelières et ainsi que des produits sans gluten dans les résidences 4 étoiles.

Certaines mesures simples sont mises en place pour améliorer le confort des occupants. Toutes les résidences sont équipées de double vitrage afin de réduire les pertes de chaleur, d'atténuer les nuisances sonores ; des mesures de renforcement de confort acoustique sont déployées sur les zones bruyantes (gares, aéroports). Les résidences concernées sont : Poitiers, Rennes, Metz, Reims Gare, Nanterre et Roissy. Les nuisances lumineuses sont quant à elle traitées grâce à des rideaux occultants ou des volets roulants qui équipent l'ensemble des résidences hôtelières.

Afin d'améliorer les conditions de vie dans les résidences étudiantes et hôtelières, certaines d'entre elles sont équipées de salles communes (cafétéria par exemple), de salles de sport, de piscine ou de spa.

Par ailleurs, le Groupe Réside Etudes s'appuie sur deux formats d'évaluation de la satisfaction client :

- les questionnaires papier dans les résidences étudiantes, hôtelières et les Relais Spa, dont les retours sont traités en local pour apporter des réponses rapides, notamment aux clients insatisfaits.
- les questionnaires en ligne, uniquement pour les résidences hôtelières, dont les retours sont traités en central et qui visent à évaluer la satisfaction des clients concernant tous les services que l'établissement peut offrir pour générer une notation trimestrielle des résidences du Groupe.

Les résultats de l'enquête 2017 pour les résidences seniors (sur les clients bénéficiaires de SAP – Services à la Personne) indiquent que 98 % des répondants sont satisfaits ou très satisfaits du travail des intervenants ainsi que sur l'adaptation du service si besoin.

De plus, suite à cette enquête de satisfaction, une action de suivi est menée afin d'identifier les sites ayant les moins bons résultats. Les résultats seront présentés aux Directeurs Régionaux afin de travailler sur des actions ciblées.

La satisfaction des occupants est mesurée par questionnaire en ligne pour les résidences hôtelières. Ces enquêtes montrent un taux de satisfaction stable à 7,93 / 10 dans les résidences des marques « Residhome » et « Séjours & Affaires » faisant partie des résidences hôtelières sur l'ensemble de l'année 2017. Il était identique sur les trois premiers trimestres de 2016. Ces questionnaires ont permis d'identifier des axes d'amélioration pour ces résidences. Enfin, le taux de satisfaction des Relais Spa est de 8,10 / 10 en 2017.

Des tests de nouveaux formats de notation (graduations, notes, smileys croissants ou décroissants) ont été effectués en 2017 pour généraliser le format qui aura reçu les retours les plus pertinents. Le nouveau format sera validé au cours de l'année 2018.

II - Les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre

Les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre (scope 3²) générés du fait de l'activité du Groupe Réside Etudes, notamment par l'usage des biens et services, qu'elle produit sont principalement :

En amont :

- Les matériaux pour la construction et leur acheminement
- Les émissions pendant la phase de chantier, les déchets de chantier, ainsi que leur acheminement et leur retraitement

En aval :

- Les consommations énergétiques des bâtiments et de leurs occupants.

III - Energie et émissions de gaz à effet de serre

Le projet Paris XII (Residhome Paris Gare de Lyon – Jacqueline De Romilly) a été inauguré en 2017. Il se caractérise par plusieurs atouts environnementaux :

- Conception en tant que bâtiment bioclimatique (qui prend en considération le climat et l'environnement lors de sa construction). Ceci permet donc une réduction des besoins énergétiques pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.
- Faible émission des déchets de chantiers lors de la construction (grâce au partenariat avec Bouygues Construction qui s'engage à minimiser les déchets sur sites dans sa charte interne).
- Système de récupération d'énergies grises permettant de valoriser les calories des eaux chaudes usées pour chauffer l'eau chaude sanitaire.
- Impact positif sur la biodiversité qui se traduit par une augmentation de la végétation et une facilitation du passage pour les rongeurs.

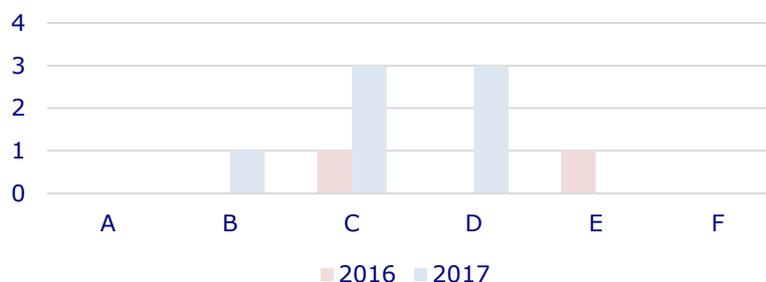
De plus, d'autres projets ont été réalisés en 2017 sur la résidence mixte de Saint Ouen et la résidence étudiante de Paris Batignolles, labellisés en NF Habitat garantie de qualité des résidences en termes de fonctionnalité, bien-être et santé des habitants, respect de l'environnement et sécurité.

Par ailleurs, 3 audits énergétiques de chaufferie relevant de l'obligation légale (Noisy, Cergy et Evry, qui sont équipées de systèmes de production d'eaux chaudes datant d'avant 2000) avaient été réalisés en 2016.

Les rapports d'audit ont été communiqués en 2017 et des travaux seront réalisés en fonction des résultats et recommandations préconisés par l'auditeur.

Le graphique ci-après montre le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) moyen des livraisons du Groupe Réside Etudes³ entre 2016 et 2017. En 2016, les résidences avaient été livrées en étiquettes C et E. En 2017, les résidences ont été livrées en étiquettes B, C et D.

**RÉPARTITION DES LIVRAISONS 2016 ET 2017
PAR DPE
(Étiquettes énergie)**



² Le scope 3 est le périmètre le plus large de calcul des émissions de gaz à effet de serre. Il inclue toutes les émissions de gaz à effet de serre indirectes qui ne sont pas incluses dans les scopes 1 et 2.

³ Seules les résidences étudiantes sont concernées

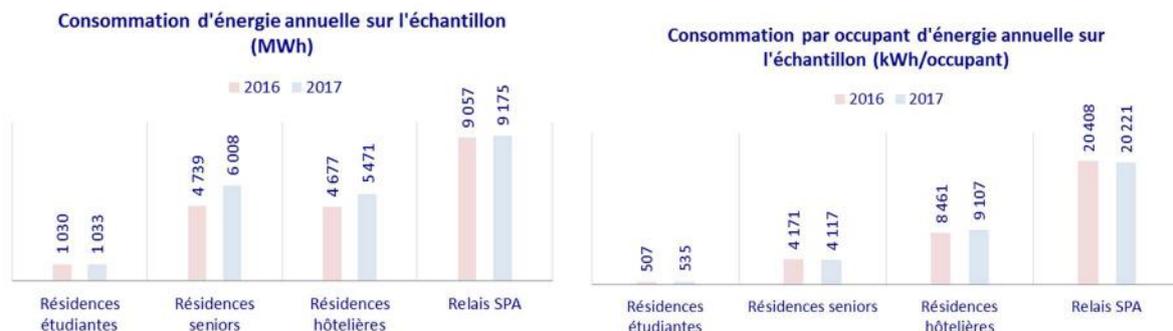
Le Groupe Réside Etudes a mesuré les consommations énergétiques en kWh et les dépenses énergétiques d'un échantillon de résidences, sur la base des factures reçues⁴. Cet échantillon représente 32% de la consommation d'énergie du Groupe Réside Etudes, lorsque l'on décompose par type de résidence, l'échantillon représente 24% des résidences étudiantes, 13% des résidences hôtelières, 100% des Relais Spa et 77% des résidences seniors. Il est donc représentatif des différentes résidences du Groupe Réside Etudes.

En 2017, la consommation d'énergie annuelle de l'échantillon pour les résidences étudiantes est de 1 033 MWh, contre 1 030 MWh en 2016. La consommation totale d'énergie des résidences étudiantes est estimée à 4 247 MWh, contre 4 231 MWh en 2016. La consommation d'énergie annuelle de l'échantillon pour les résidences hôtelières est de 5 471 MWh contre 4 677 MWh en 2016. La consommation totale d'énergie des résidences hôtelières est estimée à 40 229 MWh, contre 34 516 MWh en 2016.

Pour les résidences mixtes⁵, la consommation totale est estimée à 3 324 MWh, contre 3 145 MWh en 2016. En ce qui concerne les Relais Spa, la consommation d'énergie annuelle est de 9 175 MWh, contre 7 416 MWh en 2016. Enfin, la consommation d'énergie annuelle pour l'échantillon pour les résidences seniors est de 6 008 MWh contre 4 739 MWh en 2016. La consommation totale d'énergie des résidences seniors est estimée à 8 541 MWh, contre 5 202 MWh en 2016.

La consommation globale d'énergie du Groupe Réside Etudes est donc estimée à 65 517 MWh en 2017, contre 54 431 MWh en 2016 (voir l'annexe méthodologique). Cette hausse est due à l'accroissement d'activité, ainsi qu'à une rigueur climatique plus importante.

Pour les résidences étudiantes et les résidences seniors, les consommations gérées par le Groupe Réside Etudes ne concernent, principalement, que les parties communes, contrairement aux résidences hôtelières ou aux Relais Spa pour lesquelles les consommations liées aux usages des résidents sont à la charge du Groupe Réside Etudes. Ceci explique pourquoi les Relais Spa et les résidences hôtelières consomment beaucoup plus d'énergie par occupant que les résidences étudiantes ou les résidences seniors. Cet écart significatif se retrouve au niveau des dépenses par occupant⁶.



⁴ Note méthodologique : il y a 5 résidences entrantes durant l'exercice 2017, le périmètre de l'échantillon est donc de 37 résidences en 2017, contre 32 en 2016

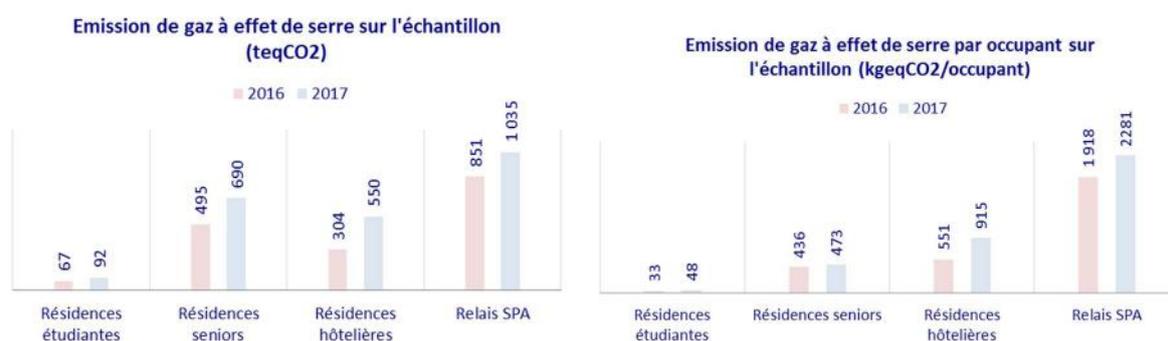
⁵ Les résidences mixtes sont des résidences à activité très majoritairement étudiante et para-hôtelière

⁶ Les consommations d'énergie des résidences étudiantes et des résidences seniors ne comprennent pas les parties privatives car celles-ci sont directement facturées aux occupants. Les consommations d'énergie des résidences hôtelières et des Relais Spa comprennent, quant à elles, les parties privatives car celles-ci sont directement gérées par le Groupe Réside Etudes. Voir l'annexe méthodologique pour des informations complémentaires sur le périmètre concerné

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) ont été estimées sur la base des consommations énergétiques en suivant la méthode du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) avec les facteurs d'émissions de la base carbone de l'ADEME - *Facteur d'émission 2017 lié à la consommation de gaz naturel – France continentale* (cf. note méthodologique).

En 2017, les émissions de gaz à effet de serre de l'échantillon sont de 92 teqCO2 pour les résidences étudiantes, 550 teqCO2 pour les résidences hôtelières, 690 teqCO2 pour les résidences seniors, et 1 035 teqCO2 pour les Relais Spa. Le total des émissions de gaz à effet de serre est estimé à 5 374 teqCO2 pour le Groupe Réside Etudes.

L'analyse de l'empreinte carbone de l'échantillon montre des émissions de gaz à effet de serre faibles dans les résidences étudiantes (48 kgéqCO2/occupant en 2017). Ceci s'explique par le caractère exclusivement électrique des consommations énergétiques de l'échantillon. Les écarts constatés selon le type de résidence pour les consommations énergétiques se vérifient également pour les émissions de gaz à effet de serre⁷.



Le Groupe Réside Etudes est engagé dans un plan de réduction des consommations énergétiques. Les éléments les plus significatifs mis en œuvre sont les suivants :

- Double vitrage systématique
- Généralisation des détecteurs de présence dans les couloirs
- Equipement systématique des parties communes et des blocs de lumière sécurité avec des ampoules basse consommation
- Optimisation des consommations via un relevé télémétrique (Voltais) dans une douzaine de résidences
- Coupure automatique des enseignes lumineuses en fonction des horaires imposés par la ville (en général 1 heure du matin)
- Modulation de la puissance de climatisation en fonction de la présence de l'occupant (résidences hôtelières 3 et 4 étoiles)
- Coupure automatique du chauffage et / ou de la climatisation lors de l'ouverture d'une fenêtre (pour la majorité du parc des résidences hôtelières 3 et 4 étoiles)
- Sensibilisation des salariés et des clients (dans le cadre de la Règlementation Thermique (RT))
- Projets de généralisation des compteurs de consommation électriques individuels dans les résidences étudiantes pour mieux maîtriser les consommations individuelles et respecter la législation
- Adoption de manière systématique dans les nouvelles constructions, de systèmes de ballons d'eau chaude collectifs et de chauffage collectif pour une meilleure maîtrise des consommations des résidences

⁷ Les consommations d'énergie des résidences étudiantes et des résidences seniors ne comprennent pas les parties privatives car celles-ci sont directement facturées aux occupants. Les consommations d'énergie des résidences hôtelières et des Relais Spa comprennent, quant à elles, les parties privatives car celles-ci sont directement gérées par le Groupe Réside Etudes. (Voir l'annexe méthodologique pour des informations complémentaires sur le périmètre concerné).

Une campagne de tests pour remplacer les ampoules classiques par des ampoules LED avait été lancée par le Groupe Réside Etudes en 2015 afin de s'assurer de l'efficacité de cette mesure visant à économiser l'énergie. En 2017, la pratique d'utilisation de spots LED au lieu de spots halogènes a été adoptée dans l'ensemble des nouvelles résidences seniors en construction. De même que pour l'ensemble des opérations de remplacement de luminaires dans les parties communes des anciennes résidences.

Le projet de généralisation des éclairages LED dans les parties communes des résidences seniors déjà fonctionnelles est toujours à l'étude.

Par ailleurs, afin de contribuer à la production d'énergie renouvelable, le Groupe Réside Etudes a :

- équipé les résidences de Marseille Saint Charles et Issy-les-Moulineaux avec le système Heliopak (systèmes complets de production d'eau chaude pour le collectif et le tertiaire associant un capteur solaire thermique basse température (panneaux solaires thermiques) et une pompe à chaleur)
- intégré un chauffage par pompe à chaleur air-air sur la résidence de Roissy Park
- instauré un système ERS (récupération des eaux grises) » à Charolais Paris XIIème

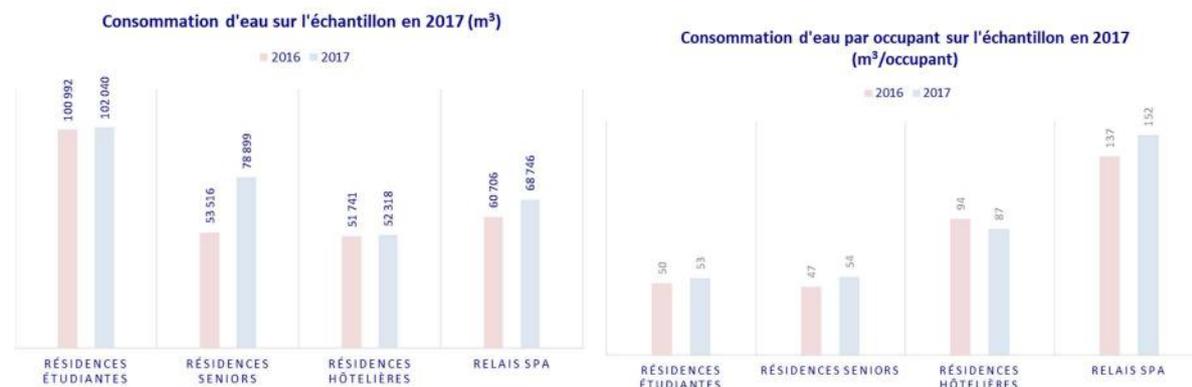
Le Groupe Réside Etudes privilégie le chauffage individuel dans le but de favoriser l'autonomie et la responsabilisation des occupants. Dans les résidences seniors, le chauffage se coupe automatiquement si la fenêtre est ouverte. De même, le Groupe Réside Etudes projette de généraliser les ballons d'eau chaude thermodynamiques individuels et des compteurs de consommation électriques individuelles dans les résidences étudiantes pour mieux maîtriser les consommations individuelles et respecter la législation.

De plus, le Groupe Réside Etudes a distribué des « livrets gestes verts » dans le « guide du locataire » au sein de plusieurs résidences étudiantes et seniors. Malgré le champ d'action limité sur le comportement de ses locataires une fois chez eux, le Groupe Réside Etudes essaie d'amener ses locataires à une gestion plus raisonnable de leur consommation.

Enfin, trois audits énergétiques des chaufferies des résidences d'obligation légale ont été effectués (Noisy, Cergy et Evry, qui sont équipées de systèmes de production d'eaux chaudes datant d'avant 2000). Des travaux seront réalisés suites aux recommandations des rapports d'audit (remplacement de chaufferies).

IV - Ressource en eau, espaces verts et utilisation des sols

En 2017, le Groupe Réside Etudes a mesuré la consommation d'eau en m³ sur la base du même échantillon de résidences que pour la consommation d'énergie pour les résidences étudiantes, hôtelières, seniors et les Relais Spa. Seules les consommations des parties communes sont comptabilisées quel que soit le type de résidence.



La consommation totale d'eau du Groupe Réside Etudes est estimée à 1 256 749 m³ en 2017, contre 1 220 911 m³ en 2016.

Afin de poursuivre les efforts en vue de limiter la consommation en eau, le Groupe Réside Etudes met en œuvre les actions suivantes :

- Equipement en réducteurs pour chasse d'eau et amélioration de la robinetterie en norme française C3
- Amélioration de la détection des fuites dans les parties privatives (audit).
- Installation d'économiseurs d'eau sur chaque robinet pour l'ensemble des résidences

Les résidences du Groupe Réside Etudes ne sont pas localisées dans des zones de stress hydrique puisqu'elles sont présentes uniquement en France. Les résidences ne sont pas soumises à des contraintes locales en eau.

Le Groupe Réside Etudes a des activités de promotion. Cependant, celles-ci concernent très majoritairement la restructuration ou la reconstruction sur une zone déjà construite. L'enjeu de l'utilisation des sols et de l'artificialisation des sols est donc négligeable dans les activités du Groupe Réside Etudes.

V - Gestion des déchets

Les résidences du parc sont équipées de dispositifs de tri sélectif suivant les villes d'implantation. Afin de limiter davantage les déchets des résidences hôtelières, l'essai de mise en place de distributeurs rechargeables à la place des mini flacons pour les savons et les shampoings est passé de 5 résidences en 2016 à 8 résidences en 2017.

Le tri sélectif des déchets est mis en place sur l'ensemble des chantiers sous la responsabilité de l'entreprise générale (qui mène et coordonne l'ensemble des travaux) ou des sous-traitants.

On distingue trois catégories de déchets :

- D.I. (Déchets Inertes) : déchets qui ne se décomposent pas, ne brûlent pas, et ne produisent aucune réaction chimique (pierre, terres, matériaux de terrassement, béton, tuiles, verre ordinaire...). Ces déchets ne sont pas soumis à une réglementation spécifique et sont destinés au recyclage ou au stockage.
- D.I.B. (Déchets Industriels Banals) : Déchets ne présentant pas de toxicité ou de caractère dangereux et qui ne sont pas inertes (bois non traité, métaux, plâtre, bitume, matériaux fibreux - hors amiante...). Ces déchets sont recyclés, récupérés, réemployés, valorisés, incinérés ou stockés. Les déchets d'emballage (palettes de bois, emballages plastiques, polystyrène...) sont soumis à des objectifs de valorisation et sont donc remis à des entreprises agréées afin d'être valorisés.
- D.I.S. (Déchets Industriels Spéciaux) : Déchets qui contiennent des substances toxiques et nécessitent des traitements spécifiques (bois traité, peintures, solvants, vernis, goudron, produits de jointoiement...). Ces déchets sont régénérés, incinérés ou stockés via des sites de traitement adaptés.

Il est difficile d'estimer les volumes des déchets de chantier. Cependant, les études existantes⁸ ont déterminé une estimation du volume moyen de 10 m³ par logement, soit environ 3 tonnes de déchets par logement, ce qui équivaut à 50 Kg par m² habitable. Sur ces 50 kg/m² habitable, 65% en moyenne sont

⁸ Source : www.ffbatiment.fr

des déchets inertes ou des déchets industriels banals dont le coût de traitement ne représente que 16% du coût total de traitement pour l'ensemble des déchets, s'ils sont correctement triés.

Dans ces conditions, le coût du tri et de la gestion des déchets, reste inférieur à 0,5% du coût HT des travaux de construction T.C.E. (Tous Corps d'Etat).

Au niveau des déchets de chantier, le Groupe Réside Etudes a réalisé des projets de construction début 2017 en contrat avec Bouygues qui définit dans sa charte interne une pratique de minimisation des emballages des produits livrés sur site.

VI - Biodiversité

En 2017, sur l'opération de Dijon - en co-promotion pour le bâtiment de la résidence seniors et en prise à bail pour les bâtiments de la résidence étudiante et hôtelière - des mesures ont été prises en faveur de la préservation de la faune, notamment les hirondelles de fenêtre et les amphibiens. Par exemple, le projet de reconversion du site de l'Hôpital Général de Dijon montre que sur un des ilots, 2 perchoirs avec 30 à 40 nids favorables aux hirondelles de fenêtre (*Delichon urbicum*) seront installés. En effet, la capacité d'accueil d'une tour à hirondelles étant d'environ 15 à 20 nids, l'installation de deux tours semble adaptée à la taille de la colonie d'Hirondelle de fenêtre qui est au maximum de 24 nids. De même, des mesures de conservation écologique seront prises afin de favoriser le développement de populations viables de l'Alyte accoucheur et du Triton palmé (*Alytes obstetricans obstetricans*). Ces mesures s'articulent autour de 3 axes :

- La gestion conservatoire de l'habitat de reproduction actuel (vasque) au sein de l'EBC (Espace Boisé Classé). Historiquement cette vasque était alimentée par un dispositif artificiel de mis en eau. Actuellement elle est alimentée par les eaux de précipitations et de ruissèlement.
- L'intégration de milieux humides favorable aux amphibiens dans le cadre d'aménagement paysager du futur « éco-quartier » en intégrant la création d'au moins une ou deux mares favorables à la reproduction d'amphibiens dans le périmètre de l'actuel EBC (Espace Boisé Classé).
- La mise en place d'un dispositif de sensibilisation. Afin de sensibiliser les futurs occupants de « l'éco-quartier » à la présence d'amphibiens dans un contexte urbain, il convient d'installer des panneaux d'information à proximité des zones humides créées.

VII - Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire

Afin de lutter contre le gaspillage alimentaire, le Groupe Réside Etudes a mis en place les mesures suivantes au sein des résidences seniors :

- Mise en place d'inventaires mensuels des stocks alimentaires afin notamment de réduire la perte d'aliments dû au sur-stockage de nourriture dans les zones de froid.
- Suivi mensuel des commandes des chefs de cuisine par le contrôle de gestion permettant d'adapter les commandes de nourriture au nombre de clients attendus aux restaurants et de limiter les pertes alimentaires dues à la commande trop importante de nourriture.
- Mise en place et suivi d'un ratio de coût d'achat alimentaire ramené au chiffre d'affaire pour les résidences, afin d'assurer une meilleure maîtrise des coûts.
- Décision de faire monter en gamme l'offre de restauration du Groupe Réside Etudes via le recrutement de nouveaux chefs qui doivent privilégier la qualité et l'approvisionnement local en limitant le gaspillage.
- Réalisation d'audits par des chefs référents qui contrôlent l'organisation des stocks et des réfrigérateurs et forment les chefs sur l'optimisation des commandes. Cela permet de contrôler les quantités d'aliments disponibles et ainsi optimiser les achats et limiter le gaspillage.
- Création d'un fichier de gestion et d'un semainier pour aider les chefs à prévoir le nombre de couverts et rationaliser les commandes et optimiser les quantités.

Enfin, les restaurants des résidences seniors génèrent beaucoup moins de déchets que la restauration traditionnelle car les clients sont inscrits en avance et les choix de menu sont plus restreints que dans les autres restaurants. Ainsi, toutes ces actions contribuent à une meilleure maîtrise de la carte proposée dans les résidences seniors.

Dans les résidences hôtelières, des mesures avaient été mises en œuvre dans les hôtels de la gamme 2 et 3 étoiles en 2016. En 2017, un pilote a également été lancé dans les résidences 4 étoiles. En effet, le Groupe Réside Etudes privilégie désormais les petits contenants et les portions individuelles dans les buffets du petit déjeuner de ces résidences.

VIII - Accessibilité aux personnes en situation de handicap

En ce qui concerne l'activité promotion, le Groupe Réside Etudes a des obligations légales portant sur l'accessibilité de ses résidences à toute forme de handicap. Ces obligations légales portent sur les parties communes et les logements.

Le Groupe Réside Etudes porte une attention particulière à l'accueil des personnes handicapées. Toutes les résidences du Groupe Réside Etudes sont équipées de logements adaptés (notamment les résidences seniors). De plus, le personnel est sensibilisé et les procédures d'accueil et d'urgence spécifiques sont en place.

Un programme d'amélioration et de travaux est mis en œuvre au travers des formulaires Ad'AP (Agendas d'Accessibilité Programmée). Les travaux en lien avec la démarche Ad'AP, étalés sur 3 ans de 2015 à 2018, sont toujours en cours de réalisation. Le niveau d'avancement est le suivant : 83 résidences du Groupe (soit 138 établissements recevant du public - ERP) étaient concernées par les formulaires Ad'AP. L'ensemble des formulaires Ad'AP a été déposé auprès des mairies et préfectures concernées. Parmi les résidences concernées, la majorité d'entre elles a été exonérée de travaux suite à la décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires, 22 résidences ont déjà réalisé leur travaux, 30 ont reçu l'autorisation des travaux et 15 résidences sont en attente de la réponse de la préfecture. 2 dérogations demandées dont une a été accordée et l'autre est en attente.

Toutes les résidences sont équipées d'ascenseurs afin de faciliter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les appartements dédiés sont situés au rez-de-chaussée. Enfin, des aides aux déplacements (rampes, téléassistance, douches à l'italienne, WC rehaussés...) permettent de faciliter la mobilité des occupants des résidences « La Girandière ».

Des actions spécifiques sont aussi mises en place au sein de certaines résidences hôtelières, comme par exemple l'équipement de téléphones à grosses touches pour les personnes déficientes visuelles et en boucles magnétiques (dispositif émettant des ondes permettant de réduire les fonds sonores parasites des appareils auditifs des seniors des résidences contre les nuisances sonores visant à améliorer le bien-être des personnes portant un appareil auditif.

IX - Sécurité et maîtrise des risques



Le Groupe Réside Etudes met en œuvre des mesures d'atténuation pour se prémunir des risques auxquels il est exposé :

- Risques liés à la pompe à chaleur (PAC) à ammoniac (NH₃) dans la résidence à Saint Malo : le Groupe Réside Etudes a mis en place une surveillance permanente et un entretien réalisé par l'un des artisans les plus qualifiés de France sur ce sujet.
- Risques liés aux chaudières à gaz : le Groupe Réside Etudes a mis en place des contrats de contrôles réglementaires avec la société Bureau Veritas.
- Risques de légionelles dans les résidences de tourisme et seniors : suite à la mise en place de ballons de production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) à énergie solaire thermique, sources d'un risque accru de légionnelle, le Groupe Réside Etudes a mis en place un plan de prévention et de maîtrise de ce risque. Le Groupe Réside Etudes a également mis en place des mesures de précaution avec un organisme réalisant des bilans sanitaires annuels et des procédures internes.
- Risques électriques : augmentation du nombre de contrôles réalisés par le service sécurité en collaboration avec le syndic. Le Groupe Réside Etudes a également mis en place des formations BS ou BR pour les agents techniques.
- Risques chimiques dans les résidences avec piscine et les résidences qui internalisent leur service de nettoyage : le Groupe Réside Etudes a mis en place des locaux de stockage spécifiques et séparés. De plus, le Groupe Réside Etudes prévoit des formations de sensibilisation des agents techniques et de leurs responsables à ces risques chimiques et prépare des outils d'une formation qui sera déployée en 2018.
- Risques incendie : le Groupe Réside Etudes a déployé une nouvelle formation destinée à l'ensemble du personnel et portant sur l'utilisation et la sécurisation des systèmes de contrôle SSI. Cette formation a été réalisée deux fois dans les résidences seniors et une fois dans le reste des résidences. Elle a vocation à être reconduite chaque année. De plus, le Groupe Réside Etudes a réalisé des audits de sécurité incendie à des fréquences aléatoires, en privilégiant les établissements recevant du public (ERP). Ces audits incluent notamment la visite des locaux avec en priorité les locaux à risques particuliers. Le Groupe Réside Etudes a mis en place un plan d'action pour la sensibilisation et la formation sur les équipements de sécurité.

De plus, le Groupe Réside Etudes a identifié d'autres risques liés aux difficultés de mise en place de certaines pratiques environnementales nécessaires au respect de la législation RT12, telles que la mise en fonctionnement des panneaux solaires.

En réponse à ce risque, le syndic a mis en place une politique de prévention et de vérification qui consiste à effectuer systématiquement des contrôles de qualité des produits livrés sur les chantiers. Ces pratiques de vigilance permettent de préserver et de garantir la santé et la sécurité des résidents tout en assurant le maintien de l'actif.

En 2017, 25 audits incendies et sécurité et 5 VSPO (visites de sécurités planifiées) ont été réalisées. Ces visites de sécurité sont systématiquement réalisées dans les 4 mois suivant l'ouverture d'une nouvelle résidence et ont pour objet de vérifier la conformité de l'ensemble des éléments de sécurité sur site.

10 visites de constatation de la bonne réalisation des travaux ont été effectuées au cours de l'année 2017, ainsi que 3 préparations de commissions de sécurité. Le Groupe Réside Etudes va au-delà des contraintes réglementaires et réalise des visites et des réunions régulières sur l'ensemble des sites générés, afin de s'assurer du maintien de la performance des actifs.

Concernant les risques incendies, des audits de sécurité poussés sont régulièrement effectués. Ces audits portent sur les aspects administratifs, les procédures d'évacuation, la signalétique, l'étiquetage et les équipements.

Le Groupe Réside Etudes étant implanté exclusivement en France, il n'est pas fortement exposé aux changements climatiques extrêmes. Cependant, il est à noter que la mise à jour de l'ERNMT (Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques - dont le risque d'inondation) tous les 6 mois permet de prendre en compte les risques.

Au sein du territoire, le Groupe Réside Etudes s'applique à sélectionner des résidences peu exposées aux risques environnementaux.

Les risques immobiliers sont suivis par résidence et en respect de la réglementation. En effet, les diagnostics individuels amiante, plomb, termites et incendie sont inclus dans le cahier des charges des exploitants. Parmi les actions menées par le Groupe Réside Etudes pour renforcer la sécurité et la maîtrise des risques immobiliers, il y a :

- Des diagnostics amiante sont réalisés dans les résidences. Les revêtements de sol sont sélectionnés selon leur taux d'émissivité aux COV (Composés Organiques Volatils). Le niveau A+ est systématiquement choisi afin d'assurer une meilleure qualité de l'air intérieur.
- Le remplacement des détecteurs de fumée ioniques s'est déroulé en 2017 : les résidences concernées ont été équipées par de nouveaux détecteurs.

Par ailleurs, du fait de son activité, le Groupe Réside Etudes n'a pas passé de provision pour les risques environnementaux.

Dans le cadre de l'exploitation de ses résidences, le Groupe n'a pas relevé d'impact affectant gravement l'environnement.

Dans le cadre des activités de promotion, les impacts environnementaux significatifs sont gérés par le maître d'œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. Par ailleurs, le Groupe Réside Etudes n'hésite pas à établir des analyses poussées de pollution des sols ou de caractéristiques géotechniques.

Cependant, le Groupe Réside Etudes a déjà été sujet à d'importantes dépenses dues à des opérations de dépollution de site préalablement à la construction.

- Les études de pollution des sols comprennent un historique et un diagnostic de qualité environnementale des sols, ainsi que la synthèse du contexte géologique et hydrologique du site. Les résultats permettent de décrire les sources de pollution (nature, localisation, extension) et leur interaction avec les différents milieux (atteinte aux populations, érosion des ressources naturelles...). Grâce à ces informations, le Groupe Réside Etudes peut déterminer les mesures à prendre en fonction de l'usage du site.
- Les études géotechniques comprennent des enquêtes documentaires sur le cadre géotechnique des sols (terrassements, soutènements, fondations, risques de déformation des terrains, dispositions à prendre vis-à-vis des nappes et avoisinants), des sondages et des mesures en laboratoire. Elles permettent de dimensionner les soutènements et fondations d'un ouvrage en fonction de l'exposition aux risques naturels.

Le Groupe Réside Etudes respecte la réglementation et les exigences des mairies et des collectivités en matière d'utilisation des sols et de biodiversité. Ces obligations portent notamment sur la dépollution des sols avant construction.

Ethique et société

I - Nuisances et intégration dans la ville

Pour son activité promotion, le Groupe Réside Etudes a intégré des obligations de résultat dans le cahier des charges des entreprises intervenant sur les chantiers afin de limiter les nuisances de ses travaux.

Le dispositif de dialogue avec les riverains dépend de l'implantation du site et de la réactivité des riverains par rapport au permis de construire. En cas de plaintes ou de recours contre le permis de construire par les riverains, une cellule d'information et de dialogue est mise en place afin de les informer de l'avancement des opérations, des nuisances prévues et des actions mises en place pour les prévenir. De plus, une boîte de doléances est laissée à disposition et un correspondant du Groupe Réside Etudes est spécifiquement désigné pour répondre aux opérations. Le Groupe Réside Etudes rédige régulièrement des Permis de Construire Modificatifs de façon à satisfaire les attentes des riverains, en coordination avec la mairie, le maître d'ouvrage et le coordinateur sécurité.

Depuis 2017, des politiques de plus en plus volontaristes sont appliquées en amont de la construction dans le but d'un rapprochement avec la ville et les riverains et de satisfaction de l'ensemble des parties prenantes.

En effet, avant même le lancement du chantier, des réunions d'échanges avec les riverains sont généralement organisées. Pendant la première réunion, le Groupe Réside Etudes se charge de présenter les modalités et caractéristiques du permis de construire. S'ensuit un dialogue avec les habitants du quartier afin de prendre connaissance de leur avis, commentaires et demandes. Une seconde réunion permet habituellement de présenter les amendements apportés au permis suite à l'intégration des demandes émises par les riverains au cours de l'entrevue précédente.

De plus, le Groupe Réside Etudes a mis en place des pratiques au cours de la construction telles que le dialogue avec les riverains en distribuant des informations par courrier dans les boîtes et une boîte mail pour les doléances qui lui sont transmises.

Pour son activité d'exploitation, le Groupe Réside Etudes s'assure de respecter le cadre légal concernant le choix d'implantation et l'intensité lumineuse de ses enseignes afin de limiter les nuisances lumineuses.

De plus, certaines résidences font partie d'associations des commerçants du quartier ou de la ville. Ainsi, les résidences étudiantes ont des partenariats avec les commerçants locaux afin de faire bénéficier les occupants étudiants d'avantages spécifiques. De plus, elles développent des partenariats avec les écoles et leurs associations afin de sponsoriser certains de leurs événements. Les résidences hôtelières, quant à elles, ont souvent des accords avec les commerçants du quartier afin de les promouvoir (exemple : restaurants).

II - Intégrité et loyauté des pratiques

Le dispositif de contrôle interne regroupe l'ensemble des procédures appliquées aux transactions et aux salariés portant sur le respect de l'éthique, la loyauté des pratiques et la lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent. Pour une description complète des procédures, se référer à la section consacrée au contrôle interne dans ce rapport annuel (page 17 de ce document).

Les mesures significatives sont les suivantes :

- Centralisation des paiements (facturation),
- Gestion locale et centrale des comptes clients et impayés,
- Séparation des tâches de comptabilisation et de paiement,
- Suivi du crédit client et des limites des engagements pour les grands comptes des résidences hôtelières,
- Délégation limitée et écrite en matière de signature des contrats,
- Rédaction et déploiement d'un code de déontologie, qui reprend les valeurs et les principes du Groupe Réside Etudes, ainsi que les comportements attendus par chaque collaborateur,
- Clôture journalière de la facturation des résidences hôtelières,
- Appels d'offre où plusieurs entreprises sont invitées à participer, de façon à obtenir plusieurs devis.

Le Groupe Réside Etudes confirme qu'il respecte les dispositions des conventions de l'OIT (Organisation Internationale du Travail) concernant le respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective, l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession, l'élimination du travail forcé ou obligatoire, et l'abolition effective du travail des enfants. Aucune autre action en faveur des droits de l'homme n'est engagée.

III - Achats responsables

Le Groupe Réside Etudes n'a pas mis en place de politique ou de charte d'achats responsables. Cependant, les bonnes pratiques suivantes sont à noter :

- Les deux principaux prestataires de blanchisserie sont certifiés ISO 14001,
- Les supports marketing sont systématiquement labellisés PEFC et détiennent le label Imprim'Vert,
- La liste des produits d'entretien autorisés comprend une gamme éco-labellisée,
- Enfin une étude de faisabilité est en cours pour numériser les envois des comptes et les convocations pour les assemblées générales des copropriétaires afin de limiter les envois papier coûteux et chronophages.

Les consommations de matières premières liées aux activités du Groupe Réside Etudes sont principalement dues aux sous-traitants via l'achat de matériaux de chantier et l'achat des produits d'entretien. Elles ne sont donc pas tracées par le Groupe Réside Etudes.

IV - Relations fournisseurs

Le Groupe Réside Etudes accorde une importance à son offre alimentaire en s'appuyant sur la qualité des produits et la sécurité des résidents.

L'offre alimentaire est un sujet crucial, dont les principaux enjeux sont la qualité des produits proposés et la sécurité alimentaire. L'approche adoptée par Réside Etudes est de revenir aux fondamentaux d'une bonne alimentation. En effet, l'accent est mis sur des mets simples mais diversifiés, de qualité et de saison afin de procurer un bien-être certain aux résidents tout en combinant bonne hygiène et plaisir de l'alimentation.

Dans le cadre de cette démarche, le choix de fournisseurs locaux ayant une approche responsable est un élément crucial. Cela garantit une traçabilité des produits, une réduction significative des risques alimentaires et une plus grande satisfaction des résidents grâce à des produits de qualité.

L'offre alimentaire du Groupe Réside Etudes s'illustre notamment par :

- Le recours, dans plus de 90% des résidences, au Groupe Pomona qui s'engage à fournir des produits locaux et issus d'une démarche responsable (exemple : fin de l'approvisionnement dans l'élevage des poules en cages, juillet 2017).
- L'ancrage régional d'une grande partie des plus petits fournisseurs qui complètent le dispositif d'approvisionnement en produits alimentaires.
- La mise en place d'un semainier permettant l'harmonisation des pratiques culinaires des résidences afin d'orienter le choix de cuisine vers des produits de saison.
- Le renforcement du protocole de contrôle dans les restaurants suite au remaniement du plan de maîtrise sanitaire effectué en partenariat avec un laboratoire externe expérimenté. Le nouveau plan a été communiqué aux directeurs régionaux et son déploiement sur sites a été finalisé dans deux régions, et il est en cours sur la troisième région.
- Le Groupe Réside Etudes émet des appels d'offres. De par ses activités locales, le Groupe Réside Etudes privilégie les PME locales.

Enfin, dans un souci de garantie du bien-être et de la sécurité de ses résidents, dans le cadre de la mise en place des nouveaux systèmes Appel Personnes dans les résidences seniors, le Groupe Réside Etudes a choisi de réaliser ce travail avec K.S. Services. Ce partenariat se caractérise par l'engagement de K.S. Services sur l'ensemble des sujets RSE notamment celui des achats responsables et par l'intégration de considérations RSE lors du choix des fournisseurs. Les pratiques responsables de K.S. Services ont été accréditées par la société Ecovadis qui les a rangé dans leur catégorie la mieux notée pour l'année 2017. Ils sont également signataires des 10 principes du Global Compact des Nations Unies.

Le Groupe Réside Etudes a développé un ancrage territorial dans le choix des fournisseurs pour tous les types de résidences. Cet ancrage territorial existe tant au niveau central, via les entreprises référencées, qu'au niveau local, pour faire vivre l'écosystème des villes où la résidence se trouve, et pour garantir une meilleure traçabilité.

Le Groupe Réside Etudes privilégie les partenariats à long terme et l'évolution en collaboration avec les prestations qui sont gérées en central. Par exemple, une opération d'acquisition de matelas des résidences du Groupe Réside Etudes a été effectuée avec un partenaire historique dans l'ouest de la France.

La conformité des prestataires (entreprises chantier, gardiennage, nettoyage) est vérifiée par le suivi des documents URSSAF sur une application web (Actradis). Elles permettent de s'assurer que le prestataire respecte les principes de l'OIT. Le Groupe Réside Etudes a effectué un travail de sensibilisation de l'ensemble des directeurs régionaux à l'importance et l'utilité de la plateforme Actradis lors de la plénière d'avril 2017 pour renforcer son utilisation.

Des mesures complémentaires sont appliquées :

- En phase de promotion, conformément à la loi, il est strictement interdit aux entreprises chantier d'avoir recours à des sous-traitants non agréés. Des visites de chantier sont effectuées régulièrement par le coordinateur sécurité en dehors des réunions hebdomadaires habituelles.
- En phase d'exploitation, les fournisseurs sont gérés uniquement en central. Ceux-ci sont sélectionnés parmi une liste prédéfinie par le Groupe Réside Etudes, ce qui permet de limiter les risques liés aux fournisseurs.

De plus, sur les résidences seniors, la Centrale d'Achat a mis en place des critères de sélection pour favoriser les partenaires responsables mieux-disants.

Les référentiels suivants sont portés en page 99 des Annexes du présent rapport annuel :

- Référentiel de reporting
- Règles d'échantillonnage
- Corresponadance Grenelle II

Comptes annuels

Comptes annuels	77
Affectation du résultat et renseignements divers	80
Notes annexes aux comptes annuels	82
Tableau des filiales et participations	87

Comptes annuels

Les comptes arrêtés par le Conseil d'Administration du 16 mai 2018 sont présentés ci-dessous :

Etat de l'Actif

ACTIF (en €)	Brut	Amort. & Provisions	Net au 31/12/2017	Net au 31/12/2016
Actif immobilisé	-	-	-	-
Immobilisations financières	60 500 000	-	60 500 000	60 500 000
Titres de participation	74 847 939	9 161 214	65 686 725	67 101 745
Autres	2 581 094	-	2 581 094	2 427 182
Total I	137 929 033	9 161 214	128 767 819	130 028 927
Actif circulant	70 844	-	70 844	-
Autres créances	58 647 057	2 496 098	56 150 959	55 717 409
Actions propres	2 863 019	-	2 863 019	1 803 259
Valeurs mobilières de placement	44	-	44	7 042
Disponibilités	133 557	-	133 557	10 024 942
Frais d'émission d'emprunts à étaler	735 296	-	735 296	971 705
Total II	62 449 816	2 496 098	59 953 718	68 524 357
Total général (I+II)	200 378 849	11 657 312	188 721 537	198 553 284

Les immobilisations financières comprennent 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 65,7 M€ contre 67,1 à fin 2016 : la variation s'explique principalement par la provision pour dépréciation des titres des filiales RE Franchise Chessy et Roissy, sociétés mères des deux Relais Spa, à hauteur de 1 M€ chacune. Le tableau détaillé figurant en page 81 présente l'évolution du portefeuille Titres en valeur brute au cours de l'exercice 2017.

Les autres immobilisations financières (2 581 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 51,2 M€.

Etat du Passif

PASSIF (en €)	Net au 31/12/2017	Net au 31/12/2016
Capitaux propres	-	-
Capital	50 000 000	50 000 000
Réserve légale	1 275 693	1 275 692
Report à nouveau	24 031 886	33 020 340
Résultat de l'exercice	(1 772 650)	(7 840 053)
Total I	73 534 929	76 455 979
Provisions pour risques et charges	1 031 516	344 160
Provisions pour risques financiers	-	-
Total II	1 031 516	344 160
Emprunts obligataires	70 780 000	73 057 909
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 629 496	7 520 704
Emprunts et dettes financières diverses	35 678 962	26 416 293
Dettes fiscales et sociales	-	103 469
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	197 304	138 922
Autres dettes	1 869 330	14 515 848
Total III	114 155 092	121 753 145
Total général (I+II+III)	188 721 537	198 553 284

Les fonds propres sociaux de Réside Etudes Investissement s'élevaient à 73,5 M€ contre 76,5 à la clôture de l'exercice précédent.

La ligne « emprunts obligataires » d'un montant de 70,8 M€ correspond :

- ✓ au solde résiduel de l'emprunt obligataire d'Octobre 2013 d'un montant 18,5 M€ à échéance octobre 2019 ;
- ✓ à l'emprunt obligataire de 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 2,3 M€ à échéance 2022 remboursable en cinq annuités à partir de 2017 ;

Les dettes auprès des établissements de crédit correspondent au prêt participatif consenti par OSEO en 2011 pour un montant de 450 K€ et à une ligne de crédit bancaire pour 3,0 M€. Les dettes financières diverses (35,7 M€) comprennent exclusivement des comptes courants avec les sociétés du Groupe.

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 : 38,6 K€ contre 11,1 K€ en 2016 ;
- ✓ fournisseurs non échus (factures non parvenues) : 158,7 K€ contre 127,8 K€ en 2016.

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en €)	2 017	2 016
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	1 060 783	2 364 852
Impôts et taxes	76	257
Charges sociales	-	-
Autres charges	52 500	59 502
Dotation aux provisions	-	-
Total	1 113 359	2 424 611
Résultat d'exploitation	(1 113 359)	(1 118 561)
Produits financiers	4 062 313	4 840 695
Revenus des valeurs mobilières de placement	6 222	6 015
Autres intérêts et produits assimilés	3 291 848	3 323 789
Reprise provision sur immobilisations financières	-	321 024
Total	7 360 384	8 491 523
Charges financières	-	-
Intérêts et charges assimilées	5 638 239	5 935 428
Dépréciation titres de participation	2 687 356	432 236
Dotation provision pour risques financiers	2 496 098	344 160
Total	10 821 693	6 711 824
Résultat financier	(3 461 310)	1 779 699
Résultat courant	(4 574 669)	661 138
Produits exceptionnels	112 771	-
Produits de cession des éléments d'actifs immobilisés	100	275 010
Reprises de provisions	-	163 727
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 981	13 256 890
Cession immobilisations financières	5 000	275 010
Résultat exceptionnel	105 890	(13 093 162)
Impôts sur les bénéfices	(2 696 129)	(4 591 971)
Résultat net	(1 772 650)	(7 840 053)

Les produits financiers de 2017 comprennent principalement les dividendes reçus de diverses filiales pour un montant de 4,1 M€ contre 4,8 à la clôture de l'exercice précédent et les intérêts des prêts principalement consentis à diverses filiales (2,9 M€).

Les charges financières sont composées principalement des intérêts versés au titre des emprunts obligataires (3,3 M€) et par les intérêts des autres comptes courants (0,2 M€).

L'exercice 2017 se conclut par une perte de 1,8 M€ contre une perte de 7,8 à la clôture de l'exercice précédent tenant compte d'un impôt créditeur de 2,7 M€ contre 4,6 à la clôture de l'exercice précédent.

Affectation du résultat et renseignements divers

Affectation du résultat

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires de maintenir le montant du dividende à 1,20 € par action, ce qui conduit à l'affectation du résultat suivante :

La perte de l'exercice	(1 772 649,64)
Majoré du report à nouveau	24 031 886,32
Forment un total disponible de	22 259 236,68
Qui sera affecté de la manière suivante :	
Réserve légale	-
Dividende *	1 200 000,00
Report à nouveau	21 059 236,68
Soit un total affecté de	22 259 236,68

* 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 28 septembre 2018 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 2016
- 1,20 € au titre de 2015
- 1,20 € au titre de 2014

Renseignements divers

- A ce jour, il n'a pas été identifié d'incertitudes ni 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 : le montant des charges somptuaires non déductibles du résultat fiscal (au sens de l'article 39-4 du CGI) est nul au 31 décembre 2017.
- Aucune société du Groupe n'est éligible au Crédit d'Impôt Recherche (CIR).
- Au 31 décembre, la société détient 43 000 actions de son capital pour un montant de 2 863 K€.
- Le tableau des résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices figure dans les annexes du présent rapport annuel, page 102.
- L'ensemble des informations réglementaires relevant de la société Holding figure dans le présent rapport annuel du Groupe.

Evénements post-clôture

Néant.

Titres de participation

Le tableau détaillé réglementaire des titres de participation détenus par Réside Etudes Investissement figure en page 87 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 31/12/2017
Activité de gestion				
SAS BF Roissy Restauration	142 120	-	-	142 120
SARL Réside ENA	-	10 000	-	10 000
SARL Réside DUO	-	10 000	-	10 000
SARL Réside TRIA	-	10 000	-	10 000
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	1 000 000	-	-	1 000 000
SARL RE Franchise Roissy	1 000 000	-	-	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	540 000	-	719 820
SCI du 231 Avenue Laurent Cely	50 000	-	-	50 000
SAS Réside Etudes Patrimoine	15 310	-	-	15 310
SCI Résidence Marseille République	9 990	-	-	9 990
SCI Résidence Seniors Marseille République	9 990	-	-	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 Pierrefitte Nationale 1	-	9 990	-	9 990
SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	-	9 990	-	9 990
SCI Résidence Hôtel Augny	999	-	-	999
SCI Vallon des trois confronts	999	-	-	999
SARL Foncière Commerces Chessy	10	-	-	10
Activités de promotion				
SAS Réside Etudes	18 215 398	-	-	18 215 398
SAS 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	7 519 002	-	-	7 519 002
TOTAL	74 262 959	589 980	5 000	74 847 939

Notes annexes aux comptes annuels

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.

La valeur d'utilité des titres de participation est appréciée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenue, en tenant compte des plus-values latentes éventuelles et des perspectives d'activité des filiales concernées. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'utilité des titres de participation est inférieure à la valeur d'acquisition. La détermination de la valeur d'utilité des titres de participation requiert l'utilisation d'hypothèses et d'estimations :

- pour les filiales patrimoniales, la juste valeur des immeubles de placement, déterminée annuellement par un expert indépendant. La détermination de la juste valeur implique notamment le recours à l'utilisation de paramètres non observables ;
- pour les filiales développant des programmes de promotion immobilière, les prévisions de résultat desdits programmes ;
- pour filiales d'exploitation, la valeur économique déterminée par référence aux flux de trésorerie futurs prenant en compte l'activité développée ainsi que les perspectives d'évolution.

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

II - Commentaires sur le bilan

Immobilisations financières : 137 929 K€

Le détail des titres de participation (pour 74 848 K€) et les mouvements de poste figurent sur le tableau détaillé réglementaire en pages 87 et 88. Les titres détenus de la filiale CBM sont provisionnés à hauteur de 7 161 K€, les titres des filiales RE Franchise Chessy et Roissy à hauteur de 1 000 K€ chacune.

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 2 581 K€ comprennent la partie payable à terme du prix des actions auto-détenues cédées avec un crédit vendeur (soit 176 K€), les intérêts courus sur la rétrocession des emprunts obligataires (1 826 K€) ainsi que 180 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€. Un dépôt de 200 K€ a été versé pour un projet situé à Marseille le Castel.

Autres créances : 56 151 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 7 809 K€, RE Franchise Chessy pour 1 372 K€, RE Franchise Roissy pour 7 898 K€, Marseille République pour 2 742 K€, Réside Etudes Apparthôtels pour 6 000 K€, Batignolles Saint Lazare pour 3 882 K€, Rond-Point des deux Golfs pour 1 109 K€, Résidence Séniors Marseille République pour 1 982 K€, Foncière Etoile la Boétie pour 1 358 K€, SCI RSS Montigny pour 1 262 K€, SCI RE Gallieni Patrimoine pour 3 123 K€, SCI Vallon des 3 Confronts pour 4 642 K€, SCI Résidence Hôtel Augny pour 1 775 K€ ainsi que les intérêts courus au 31/12/2017 de 433 K€. Des provisions pour dépréciation de comptes courants ont été enregistrés pour RE Franchise Chessy (56 K€) et pour RE Franchise Roissy (2 440 K€).
- les comptes courants liés à l'intégration fiscale s'élèvent à 11 808 K€, intégrant les acomptes d'IS Groupe et les produits à recevoir de l'Etat (CICE).

Valeurs mobilières de placement : 0 K€

Actions propres : 2 863 K€

Elles sont suivies et valorisées suivant la méthode du coût unitaire moyen pondéré. Au 31 décembre 2017, la société détient 21 250 actions entièrement disponibles de son capital pour un montant de 1 488 K€, et de 21 750 actions attribuées sur les nouveaux plans d'attribution d'actions gratuites pour 1 374 K€.

Fonds propres : 73 534 K€

Le capital de Réside Etudes Investissement est composé de 1 000 000 actions. Il est entièrement libéré et détenu à 95,7 % 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€)	2017	2016
Fonds propres à l'ouverture	76 455	85 463
Résultat de l'exercice	(1 773)	(7 840)
Dividende	(1 200)	(1 200)
Dividende des actions détenues	52	32
Fonds propres à la clôture	73 534	76 455

Emprunts obligataires : 70 780 K€

L'emprunt obligataire de 2 400 K€ de 2012 a été souscrit par FCT GIAC OBLIGATIONS LONG TERME. Les intérêts courus au 31/12/2017 s'élèvent à 19 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	499 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	1 800 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 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 31/12/2017 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 31/12/2017 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	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 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 trois 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 2017, ce ratio s'élève à 0,67.

Emprunts auprès des établissements de crédit : 5 629 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 450 K€ au 31 décembre 2017.

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

Les intérêts courus pour ces financements sont de 8 K€ au 31/12/2017.

Une ligne de crédit a été utilisée au 31 décembre 2017 : 3 000 K€ à la Banque Palatine. Les intérêts courus pour ces financements sont de 14 K€ au 31/12/2017.

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

- échéance à moins d'un an	5 629 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	0 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

Emprunts et dettes financières diverses : 35 679 K€

Ce montant représente les dettes d'intégration fiscale des filiales concernées (pour un montant de 10 684 K€ dont 4 488 K€ concernant Réside Etudes Exploitation, 2 011 K€ pour Relais Spa Roissy, 1 715 K€ pour l'Yser et 1 165 K€ pour Réside Etudes Seniors) et les comptes courants de Réside Etudes à hauteur de 12 205 K€ Réside Etudes Gestion pour 6 469 K€, la Foncière Paris Opéra pour 3 242 K€, Colline de Luminy pour 1 408 K€ et Colline de l'Arche pour 1 062 K€ ; les intérêts courus de ces comptes courants s'élèvent à 188 K€.

Dettes fiscales et sociales : 0 K€

Dettes fournisseurs : 197 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 aux experts pour l'évaluation des actifs immobiliers.

Autres dettes : 1 869 K€

Ce montant comprend principalement les quotes-parts de résultats déficitaires des SCI Résidence Seniors Marseille République (1 379 K€) et Marseille République (468 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 (3 461) K€.

Les produits financiers sont principalement constitués par :

- des dividendes reçus en 2017 pour 4 062 K€ (Réside Etudes pour 2 752 K€, Réside Etudes Gestion pour 570 K€, Saint Jérôme pour 270 K€, Frères Lumière pour 120 K€, Colline de Luminy pour 114 K€, Colline de l'Arche pour 157 K€ et Rond-Point des deux Golfs pour 80 K€ ;

- des intérêts des prêts consentis à Réside Etudes Exploitation (962 K€), à Réside Etudes (1 575 K€) à Foncière Etoile la Boétie (225 K€) et à Saint Jérôme (90 K€) ;
- les intérêts des comptes courants (433 K€).

Les charges financières comprennent principalement par :

- les intérêts versés au titre des émissions obligataires (3 346 K€) ;
- les intérêts de compte courant des filiales (188 K€) ;
- une provision pour dépréciation des titres (2 000 K€) dont RE Franchise Chessy (1 000 K€), RE Franchise Roissy (1 000 K€).
- une provision pour risques et charges pour le plan d'attribution d'actions gratuites (687 K€).
- une provision pour dépréciation des comptes courants (2 496 K€) dont RE Franchise Roissy (2 440 K€), RE Franchise Chessy (56 K€).
- les pertes de participations des SCI (2 103 K€)

Le résultat exceptionnel s'élève à 106 K€.

Les produits exceptionnels comprennent les dégrèvements obtenus de la contribution additionnelle sur la distribution des dividendes.

Les charges exceptionnelles comprennent un rappel d'impôt pour 2 K€ et la valeur comptable des immobilisations financières pour 5 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 1 635 K€ au niveau de la société ;
- ✓ le déficit reportable du Groupe intégré fin 2017 est de 20 174 K€.

Le résultat net est une perte de 1 773 K€ contre une perte de 7 840 K€ pour l'exercice précédent. Ce résultat prend en compte un crédit d'impôt de 2 696 K€ (dont 1 635 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		
Créances clients	71	71
Autres créances	58 640	51 246
Dettes		
Emprunts et dettes diverses	35 679	35 679
Dettes fournisseurs	197	
Autres dettes	1 869	1 869
Produits financiers		
Produits des participations	4 062	4 062
Produits des autres immobilisations financières	2 858	2 852
Autres intérêts et produits assimilés	440	433
Charges financières		
Intérêts et charges assimilées	10 821	7 475

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

Résidence Etudes Investissement a donné sa garantie à divers établissements financiers à hauteur de 17 156 K€ à l'occasion de prêts et 62 176 K€ en garantie de crédits-bails, souscrits par diverses filiales.

La société s'est engagée à soutenir financièrement ses filiales et sous-filiales : RESIDE ETUDES SENIORS, RELAIS SPA ROISSY, RELAIS SPA VAL D'EUROPE, RE FRANCHISE CHESSY et RE FRANCHISE ROISSY.

VI – Effectif

La société n'emploie aucun salarié au 31 décembre 2017.

VII – Evénement post-clôture

Néant.

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	-	-	224 622	16 265	-	-
SAS BF Chessy Restauration	10 000	-	19%	-	-	-	2 210 285	131 060	-	-
SARL Réside ENA	10 000	-	100%	10 000	-	-	-	-	-	-
SARL Réside DUO	10 000	-	100%	10 000	-	-	-	-	-	-
SARL Réside TRIA	10 000	-	100%	10 000	-	-	-	-	-	-
Activités patrimoniales										
SAS Saint Jérôme	1 380 000	153 526	100%	1 372 041	622 009	-	960 711	367 471	270 000	-
SARL Foncière Etoile La Boétie	1 000 000	597 315	100%	1 000 000	1 358 160	-	980 566	48 401	-	-
SARL Foncière Paris Opéra	1 000 000	(72 097)	99,24%	992 139	-	-	1 780 624	61 063	-	-
SARL RE Franchise Chessy	1 000 000	(4 438)	100,0%	1 000 000	1 372 374	-	-	(1 051 590)	-	-
SARL RE Franchise Roissy	1 000 000	(2 490)	100,0%	1 000 000	7 898 000	-	-	(3 437 579)	-	-
SCI du 231 Avenue Laurent Cély	100 000	131 704	50,0%	50 000	162 810	-	-	16 655	-	-
SCI RSS Montigny	10 000	-	99,9%	9 990	1 262 097	-	-	(5 922)	-	-
SCI RSS Morangis Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	1 907	-	-	(713)	-	-
SCI RE Gallieni Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	3 122 916	-	-	(1 494)	-	-
SARL Foncière Commerces Chessy	10 000	(229 946)	0,1%	10	100	-	928 602	(14 817)	-	-
SAS Réside Etudes Patrimoine	10 000	136	100%	15 310	439 701	-	12 136	2 328	-	-
SARL Résidence Marseille République	10 000	137	99,9%	9 990	2 742 043	-	1 077 783	(468 387)	-	-
SARL Résidence Seniors Marseille République	10 000	-	99,9%	9 990	1 981 849	-	393 750	(1 380 071)	-	-
SCI Colline de Luminy	10 000	2 328	99,9%	2 697 300	-	-	480 770	119 956	113 886	-
SARL Résidence des Frères Lumière	10 000	6 617	99,9%	2 397 600	-	-	547 936	121 849	119 880	-
SARL Marseille Luminy	10 000	(6 068)	99,9%	719 820	-	-	476 821	(2 388)	-	-
SARL Rond-Point des deux Golfs	10 000	4 946	99,9%	519 480	1 109 227	-	736 077	112 923	80 000	-
SARL Colline de l'Arche	10 000	1 879	99,9%	4 195 800	-	-	714 227	150 967	156 843	-
SCI Batignolles Saint Lazare	10 000	-	99,9%	9 990	3 881 679	-	-	(4 504)	-	-
SCI Vallon des 3 Confronts	1 000	-	99,9%	999	4 642 047	-	-	(2 372)	-	-
SCI Résidence Hôtel Augny	1 000	-	99,9%	999	1 775 301	-	-	(3 951)	-	-

SCI Pierrefitte Nationale 1	10 000	-	99,9%	9 990	217 910	-	(3 414)	-
SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	-	-	(371)	-
Activités de promotion								
SAS Réside Etudes	20 000 000	2 209 398	100%	18 215 398		30 919 549	3 585 880	2 751 704
Holdings								
SAS Réside Etudes Exploitation	30 000 000	27 977	100%	30 000 000	7 808 864	273 269	(375 622)	-
SAS Réside Etudes Gestion	3 000 000	95 798	100%	2 900 001	-	25 087 273	649 182	570 000
Activité de construction (en cours d'arrêt)								
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	40 000	317 788	100%	7 519 002	-	-	86 687	-
Total				74 847 939	40 398 994	67 805 001		

Variations de périmètre 2017 : acquisition des actions des SARL Réside ENA, Réside DUO, Réside TRIA, SCI Pierrefitte Nationale 1 et SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine, et cession des actions de SARL Cauxiprom.

Il n'y a eu aucune acquisition ou cession significative générant un impact sur les comptes sociaux et consolidés.

Gouvernement d'entreprise

Composition du Conseil d'Administration	91
Gouvernement d'entreprise	92
Rapport sur la politique de rémunération des dirigeants	92
Détails des rémunérations versées en 2017 aux administrateurs	94
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	95
Liste des conventions règlementées et courantes	96

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 Président et d'Administrateur de la SA Réside Etudes Switzerland
- un mandat d'Administrateur et d'Administrateur Délégué de la SA Réside Etudes Belgium
- 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, , Rond-Point des deux golfs, Résidence Pasteur, Foncière Commerces Chessy, RE Franchise Chessy, RE Franchise Roissy, Réside Ena, Réside Duo, Réside Tria ;
- un mandat de Gérant des SCI Résidence Marseille République et Résidence Séniors Marseille République.

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, Cauxiprom.
- un mandat d'Administrateur de la SA Réside Etudes Belgium
- un mandat d'Administrateur de la SA Réside Etudes Switzerland
- 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 d'Administrateur de la SA Réside Etudes Belgium.

Monsieur Laurent Noiriél, 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 d'Administrateur de la SA Réside Etudes Switzerland
- un mandat de cogérant de la SARL PDP Rennes Longchamp.

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.

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 2 fois au cours de l'année 2017 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.

Rapport sur la politique de rémunération des dirigeants

Conformément aux dispositions de l'article L225-37-2 du Code de commerce, il est exposé 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.

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 2017 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 17 333 €.

Il est précisé que M.NICOLET ne perçoit pas de rémunération exceptionnelle, ni de rémunération variable pluriannuelle, à l'exception d'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.

Détails des rémunérations versées en 2017 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			17 333	7 000	424 333
M. Robert Vergès Directeur Général Adjoint	233 879	70 340		5 309	7 000	316 528
M. Laurent Noiriel Directeur des activités résidences pour étudiants et apparthotels	213 191	65 000		2 685	7 000	287 876
M. Bertrand de Demandolx (3) Directeur des activités internationales	183 934			20 330	7 000	211 264
Total	1 031 004	135 340	-	45 657	28 000	1 240 001

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
M. Christian Verlaine	7 000	7 000
Total	24 500	24 500

(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. 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 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.

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 ;
- 2 000 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
- 250 actions ont été attribuées par décision du Conseil d'Administration du 16/05/2018, soldant ledit plan.

Plan d'attribution décidé par l'Assemblée du 29/06/2017

Conformément aux dispositions précitées, votre assemblée en date du 26/06/2017 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 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.

Sur les 15 000 actions :

- 10 850 actions ont été attribuées par décision du Conseil d'Administration du 16/05/2018.

Nouveau plan d'attribution

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée générale de voter la mise en place d'un nouveau plan d'attribution gratuite 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.

A cet effet, le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée générale d'affecter 12 000 actions auto-détenues à ce nouveau plan d'attribution d'actions gratuites et de fixer à 26 mois la durée de l'autorisation à lui consentir en vue de procéder aux dites attributions.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du code de commerce, le Conseil d'Administration informera chaque année l'assemblée générale ordinaire des opérations réalisées en vertu de l'autorisation donnée par votre assemblée.

Liste des conventions règlementées 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 prévoyait :
 - 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 2017, le montant facturé s'est élevé à 262 637,60 € HT incluant 2 637,60 € de remboursement de frais.

En date du 26 mars 2018, un second avenant a été signé entre les parties afin de proroger jusqu'au 31 décembre 2018 les missions de CV CONSEILS IMMOBILIERS prévues dans l'avenant n°1, étant indiqué qu'en l'absence d'accord contraire des parties, au 1er janvier 2019, les conditions de la convention initialement conclue, retrouveront leur plein effet. Cet avenant n°2 a été ratifié par le Conseil d'Administration du 16/05/2018.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : le Groupe RESIDE ETUDES souhaite continuer à bénéficier du savoir-faire et de l'expérience d'un de ses dirigeants historiques afin de poursuivre le transfert de compétences au bénéfice des cadres ayant repris les fonctions opérationnelles de M.VERLAINE depuis son départ en retraite.

LISTE DES CONVENTIONS COURANTES

- Convention d'assistance technique avec RESIDE ETUDES GESTION : 388 074,74€ TTC de prestations payées pour 2017.
- 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.

Annexes

Référentiel de reporting du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale	99
Commentaires sur les prises de participation et de contrôle	105
Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	105
Liste des services autres que la certification des comptes	106
Rapports des Commissaires aux Comptes	107
Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur les informations RSE	124

Référentiel de reporting du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale

Le reporting des données publiées a été réalisé sur la base d'un protocole de reporting. Le protocole de reporting de Réside Etudes a évolué en 2017. Il s'inspire des meilleures pratiques de reporting et détaille chaque indicateur dans une fiche spécifique. Les indicateurs et méthodologies retenus sont conformes au décret de mise application de l'article 225 du Grenelle II. Ce protocole de reporting est disponible sur demande écrite à Groupe RESIDE ETUDES, Direction Financière, 42 avenue George V, 75008 PARIS.

Le reporting social couvre l'ensemble des collaborateurs du groupe Réside Etudes.

Certains indicateurs RH demandent d'être précisés :

Nom de l'indicateur	Périmètre	Mode de calcul
Nombre d'heures de travail réelles	UES RE et Réside Etudes Sénior	Le nombre d'heures travaillées réelles est le nombre d'heures de travail réalisées par un salarié au cours de l'exercice. Il ne prend pas en compte les jours d'absence (maladie, congé maternité, congé paternité, congé sans solde) et est obtenu via le livre de paie
Taux de fréquence	UES RE et Réside Etudes Sénior	Nombre d'accidents de travail (hors trajet) reconnu par la CPAM avec arrêt au cours de la période de reporting * 1 000 000 / Nombre d'heures travaillées réelles au cours de la période de reporting
Taux de gravité	UES RE et Réside Etudes Sénior	Nombre de jours d'arrêts liés à un accident du travail (hors trajet) reconnu par la CPAM au cours de la période de reporting * 1 000 / Nombre d'heures travaillées réelles au cours de la période de reporting
Taux d'absentéisme	UES RE et Réside Etudes Sénior	Nombre total de jours d'absence (pour maladie, maternité ou autres motifs) au cours de la période de reporting / Nombre de jours travaillés réels au cours de la période de reporting * 100

Le reporting environnemental se base sur les données collectées à partir des factures d'un échantillon de résidences, et des données financières transmises par le contrôle de gestion.

Au terme de la collecte, les consommations et les émissions du groupe sont calculées par extrapolation, sur la base des informations collectées, pondérées par les taux d'occupation des résidences.

Les résidences faisant partie de l'échantillon répondent aux critères suivants :

- Résidences sur lesquelles le Groupe Réside Etudes exerce les fonctions de :
 - Promotion immobilière (conception, maîtrise d'ouvrage et commercialisation de résidences) ;
 - Et/ou Gestion et exploitation propre (gestion des résidences appartenant en propre au Groupe Réside Etudes) ;
 - Et/ou Gestion / exploitation déléguée (administrateur ou exploitant de résidences meublées pour le compte des copropriétaires).
- Types de résidences :
 - Hôtelières (marques « Séjours & Affaires », « Residhome » et « Relais Spa ») ;
 - Etudiantes (marques « Les Estudines » et « Stud'City ») ;
 - Seniors (marques « La Girandière » et « Victoria Palazzo »).

Pour l'ensemble des informations, le reporting couvre la période du 1er janvier de l'année N au 31 décembre de l'année N.

Note sur le reporting des informations RSE au titre de l’art 225-102-1 du Code de commerce

Les informations de ce rapport concernent l’Unité Economique et Sociale RESIDE ETUDES ainsi que les activités des autres marques qui couvrent l’ensemble du personnel du Groupe Réside Etudes.

Précisions concernant les Diagnostics de Performance Energétique (DPE) des livraisons

Une même résidence peut avoir plusieurs étiquettes énergie (étiquette réglementaire précisant la performance énergétique du logement), puisqu’elle est mesurée par appartement.

Précisions sur l’échantillon utilisé pour le calcul des consommations énergétiques et des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Les factures des résidences couvrent les consommations d’énergie des parties communes et des logements, à l’exception des résidences « Les Estudines » et des résidences « La Girandière » qui ne couvrent que les parties communes. En effet, le Groupe Réside Etudes ne gère pas les consommations énergétiques des parties privatives de ces deux types de résidences. Les factures des compteurs individuels sont réglées directement par les occupants.

Certaines factures n'étant pas accessibles au moment de l'écriture de ce rapport, les consommations ont été estimées à partir des données indiquées dans le tableau ci-après :

Résidences étudiantes	Résidences hôtelières	Relais Spa	Résidences seniors
<p>Couverture échantillon : 24% pour l'énergie et 21% pour l'eau</p> <p>Note méthodologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les données des factures d'électricité de décembre 2016 ont été utilisées pour les résidences « République », « Européennes », « Garibaldi », « Nice Méditerranée » et « Clichy » - Les données des factures d'électricité de novembre et décembre 2016 ont été utilisées pour les résidences « Lille Pasteur » et « Nice Baie des Anges » - Les données des factures d'électricité de octobre et décembre 2016 ont été utilisées pour la résidence « Europe » - Les factures d'eau de décembre 2016 ont été utilisées pour les résidences « Lille Pasteur », « Garibaldi », « Europe » et « Stanislas » - Les factures d'eau de novembre et décembre 2016 ont été utilisées pour les résidences « Vincennes » et « Asnières » - Les factures d'eau de janvier, novembre et décembre 2016 ont été utilisées pour la résidence « République » - Les factures d'eau de septembre à décembre 2016 ont été utilisées pour la résidence « Européennes » et « Nice Méditerranée » - La résidence « Nice Baie des Anges », ne 	<p>Couverture échantillon : 13% pour l'énergie et 14% pour l'eau</p> <p>Note méthodologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les factures d'électricité de décembre 2016 ont été utilisées pour la résidence « Arcachon Plaza » - Les factures d'électricité de novembre et décembre 2016 ont été utilisées pour les résidences « Paris Evry » et « Massy » - Les factures d'électricité de septembre à décembre 2016 ont été utilisées pour la résidence « Paris Opéra » - Les factures d'électricité de septembre, novembre et décembre 2016 ont été utilisées pour la résidence « Paris Courbevoie La Défense » - Les factures d'eau de décembre 2016 ont été utilisées pour la résidence « Paris Evry » - Les factures d'eau de novembre et décembre 2016 ont été utilisées pour les résidences « Paris Courbevoie La Défense » et « Nanterre La Défense » - La facture d'eau du deuxième semestre 2016 a été utilisée pour la résidence « Arcachon Plaza » - Les factures d'eau de septembre à décembre 2016 ont été utilisées pour la résidence « Paris Opéra » - Les factures d'eau de janvier, novembre et décembre 2016 ont été utilisées pour la résidence « Massy » - La facture de gaz de décembre 2016 a été 	<p>Couverture échantillon : 100% pour l'énergie et 100% pour l'eau</p> <p>Note méthodologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les factures d'électricité de décembre 2016 ont été utilisées pour les résidences « Relais Spa Val d'Europe » et « Relais Spa Roissy » - Les factures d'eau de décembre 2016 ont été utilisées pour la résidence « Relais Spa Val d'Europe » - Estimation de la consommation d'eau de décembre d'après la moyenne des factures disponibles pour la résidence « Relais Spa Roissy » - Les factures de gaz de décembre 2016 ont été utilisées pour les résidences « Relais Spa Val d'Europe » et « Relais Spa Roissy » 	<p>Couverture échantillon : 77% pour l'énergie et 92% pour l'eau</p> <p>Note méthodologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les factures d'électricité de décembre 2016 ont été utilisées pour les résidences « Bruz », « Volgelsheim », « Olivet », « Valenciennes », « Meaux », « Epernay », « Chalon sur Saône », « Perpignan », « Trélissac » et « Le Havre » - Les factures d'électricité de novembre et décembre 2016 ont été utilisées pour la résidence « Osny » - La facture d'eau de décembre 2016 a été utilisée pour les résidences « Olivet », « Perpignan » et « Trélissac » - Les factures d'eau de novembre et décembre 2016 ont été utilisées pour les résidences « Volgelsheim », « Osny », « Saint-Berthevin » et « L'Isle-d'Abeau » - La facture d'eau du deuxième semestre 2016 a été utilisée pour la résidence « Bruz », « Tarbes », « Epernay » et « Le Mans » - Les factures d'eau de mai à décembre 2016 ont été utilisées pour la résidence « Avrillé » - Les factures d'eau de septembre à décembre 2016 ont été utilisées pour la résidence « Meaux » - La consommation d'eau de la résidence « Chalon sur Saône » correspond à une année glissante de novembre 2016 à septembre 2017 grâce aux relevés compteur et une estimation du dernier mois - La consommation d'eau de la résidence « Clermont Ferrand » correspond à une année glissante de décembre 2016 à novembre 2017 et une estimation du mois de

<p>disposant que d'une facture d'eau, la consommation annuelle a été estimée sur la base de la consommation mensuelle moyenne de la facture disponible</p>	<p>utilisée pour la résidence « Nanterre La Défense »</p>		<p>novembre sur la base de la consommation moyenne mensuelle de la facture disponible</p> <ul style="list-style-type: none"> - La consommation d'eau de la résidence « Valenciennes » correspond à une année glissante d'août 2016 à juillet 2017 - La consommation d'eau de la résidence « Chanteloup en Brie » correspond à une année glissante de juillet 2016 à juin 2017 et une estimation pour le dernier mois - Estimation de la consommation d'eau annuelle d'après la moyenne des factures disponibles pour la résidence « Le Havre » - Les factures de gaz de décembre 2016 ont été utilisées pour les résidences « Bruz » et « Volgelsheim » - Les factures de gaz du deuxième semestre 2016 ont été utilisées pour la résidence « Meaux »
--	---	--	--

En ce qui concerne le calcul des émissions de GES, elles sont calculées hors phase amont. Pour les consommations électriques, les pertes en lignes ont été intégrées. Les facteurs d'émission utilisés proviennent de la base carbone de l'ADEME : *Facteur d'émission 2017 lié à la consommation de gaz naturel – France continentale*.

Sorties des résidences de l'échantillon 2017

- N/A

Entrées des résidences de l'échantillon 2017

- Résidence Estudines Nice Baie des Anges
- Résidence Girandière Le Havre
- Résidence Girandière Le Mans
- Résidence Girandière Clermont Ferrand
- Résidence Girandière L'Isle-D'Abeau

Précisions sur le périmètre du Groupe Réside Etudes et sur les estimations

Le périmètre⁹ comprend l'UES Réside Etudes et Réside Etudes Seniors (48 résidences hôtelières, 29 résidences mixtes, 73 résidences étudiantes). La résidence étudiante « Nice Baie des Anges » ouverte en 2017 est incluse dans le périmètre de reporting. Quatre nouvelles résidences seniors ont été intégrées au périmètre de reporting.

Le contrôle de gestion suit l'ensemble des dépenses énergétiques et d'eau pour les résidences étudiantes, hôtelières et seniors. Des ratios (€/kWh et €/m³) sont calculés à partir des données de l'échantillon, consommations issues des factures et dépenses énergétiques et d'eau. Les données sont ensuite extrapolées pour chacune des catégories à l'ensemble des résidences concernées, afin de déterminer une estimation de la consommation.

⁹ Les nouvelles résidences (ouvertes en 2017) sont incluses dans le reporting 2017

Thématiques réglementaires (art 225 - Grenelle II)	Chapitre du rapport
Social (19 indicateurs)	
Emploi	
Effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	Description générale
Les embauches et les licenciements	RH - Gestion des compétences
Les rémunérations et leur évolution	RH - Rémunération
Organisation du travail	
Organisation du temps de travail	Description générale
Absentéisme	RH - Gestion des compétences
Relations sociales	
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	RH - Dialogue social
Le bilan des accords collectifs	RH - Dialogue social
Santé et sécurité	
Les conditions de santé et de sécurité au travail	RH - Santé, sécurité et qualité de vie
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	RH - Santé, sécurité et qualité de vie
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	RH - Santé, sécurité et qualité de vie
Formation	
Les politiques mises en œuvre en matière de formation	RH - Gestion des compétences
Le nombre total d'heures de formation	RH - Gestion des compétences
Egalité de traitement	
Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	RH - Diversité et égalité des chances
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	RH - Diversité et égalité des chances
La politique de lutte contre les discriminations	RH - Diversité et égalité des chances
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives :	
au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	RH - Dialogue social
à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	RH - Diversité et égalité des chances
à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	E&S - Relation fournisseur
à l'abolition effective du travail des enfants	E&S - Relation fournisseur
Environnement (14 indicateurs)	
Politique Générale en matière d'environnement	
L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	P - Energie et émissions de GES
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Le Groupe n'effectue pas de formation en matière de protection de l'environnement
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	P - Sécurité et maîtrise des risques
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	P - Sécurité et maîtrise des risques
Pollution et gestion des déchets	
Les mesures de prévention et de réduction et de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	P - Sécurité et maîtrise des risques
Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets	P - Gestion des déchets
Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire	P - Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	E&S - Nuisances et intégration dans la ville
Utilisation durable des ressources	
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	P - Ressource en eau et espaces verts
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	E&S - Achats responsables

La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	P - Energie et émissions de GES
L'utilisation des sols	P - Ressource en eau et espaces verts
Changement climatique	
Les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, notamment l'usage des biens et services qu'elle produit	P - Energie et émissions de GES
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	P - Sécurité et maîtrise des risques
Protection de la biodiversité	
Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	P - Ressources en eau et espaces verts
Sociétal (9 indicateurs)	
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société	
En matière d'emploi et de développement régional	E&S - Relation fournisseur
Sur les populations riveraines ou locales	E&S - Nuisances et intégration dans la ville
Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines	
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	E&S - Nuisances et intégration dans la ville
Les actions de partenariat ou de mécénat	Le Groupe n'effectue pas de mécénat
Sous-traitance et fournisseurs	
La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	E&S - Achats responsables
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	E&S - Achats responsables
Loyauté des pratiques	
Les actions engagées pour prévenir la corruption	E&S - Intégrité et loyauté des pratiques
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	P - Sécurité et maîtrise des risques
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	E&S - Relation fournisseur

Commentaires sur les prises de participation et de contrôle

Aucune acquisition n'est venue impacter significativement les comptes consolidés du Groupe 2017. Le détail des participations figure en page 87.

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	2013	2014	2015	2016	2017
1- Capital en fin d'exercice (en K€)					
Capital social	50 000	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	11 558	8 235	5 786	4 841	4 062
Résultat avant impôts et participation	4 708	5 237	3 934	(12 432)	(4 469)
Amortissements	-	-	-	-	-
Provisions	5 743	384	361	776	5 183
Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	10 451	5 621	4 295	(11 656)	714
Impôt sur les bénéficiaires	(1 921)	(859)	(6 855)	(4 592)	(2 696)
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	6 629	6 096	10 789	(7 840)	(1 773)
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	12	6	11	(7)	3
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	7	6	11	(8)	(1,8)
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					

Liste des services autres que la certification des comptes

Les Commissaires Aux Comptes sont aussi intervenus afin de réaliser des services autres que la certification des comptes.

Ainsi, ils ont émis aux cours de l'exercice 2017 des différentes attestations liées :

- Au Chiffre d'Affaires de certaines résidences
- Au covenant bancaire des emprunts obligataires
- A la certification des pointes de trésorerie des comptes de disponibilités détenus dans le cadre de la Loi Hoguet

Le cabinet Deloitte a par ailleurs été désigné comme Organisme Tiers Indépendant chargé de la vérification des informations contenues dans le rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE).

PHM-AEC
21, rue du Cirque
75008 Paris
S.A. au capital de 131 000 €
523 639 540 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Paris

Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide
92908 Paris-la-Défense Cedex
S.A. au capital de 1 723 040 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de
Versailles

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société Anonyme
42 avenue George V
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2017, les immeubles de placement du groupe s'élevaient à 161 402 milliers d'euros (hors immeubles de placement en cours de construction). Ils sont valorisés à la juste valeur. La variation de la valeur des immeubles de placement reconnue en résultat net de l'exercice est de 6 153 milliers d'euros.

Le portefeuille d'immeubles de placement du groupe comprend 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.

Comme indiqué dans le paragraphe « Immeubles de placement » de la note 2 et dans la note 4.4 de l'annexe aux comptes consolidés, l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant notamment des paramètres non observables tels que définis par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Par conséquent, elle dépend fortement du jugement qu'adoptent la direction et les experts immobiliers. Les valorisations tiennent compte à la fois des caractéristiques intrinsèques des actifs (contrats en cours, revenus locatifs, état du bien et localisation, perspectives de revenus) et des conditions de marché (taux de rendement observés, transactions récentes). 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 évalués à leur coût historique jusqu'à cette date.

Les justes valeurs des immeubles de placement sont déterminées par deux experts indépendants à chaque clôture annuelle.

En raison du niveau important de jugement requis par ces évaluations et de l'importance de ce poste sur le bilan et le compte de résultat consolidés, nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit.

Réponses apportées lors de notre audit

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la juste valeur mis en place par la direction.

Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts immobiliers.

Nous avons effectué des procédures pour nous assurer de l'exactitude des informations fournies par la direction aux experts indépendants. Sur la base d'un échantillon, nous avons effectué des tests sur les données utilisées dans le processus d'évaluation en les réconciliant avec la documentation appropriée, comme les contrats de location.

Nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants afin de comprendre et d'évaluer la pertinence des estimations, des hypothèses et des méthodologies d'évaluation utilisées. Nos travaux se sont concentrés sur les immeubles les plus significatifs et ceux dont les hypothèses utilisées ou la variation de valeur d'un exercice à l'autre suggéraient une divergence par rapport aux données du marché pour le secteur considéré.

Nous avons effectué des procédures analytiques en comparant les hypothèses et la valeur de chaque immeuble d'une année à l'autre, en nous référant à notre compréhension de leur marché local, des données du marché externe et des facteurs spécifiques aux immeubles pour évaluer la pertinence des évaluations.

Nous avons mis en œuvre des procédures nous permettant de rapprocher les expertises avec les comptes consolidés.

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations sur les immeubles de placement figurant dans les comptes consolidés.

Comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge des opérations de promotion selon la méthode de l'avancement

Risque identifié

Le résultat opérationnel issu des activités de promotion s'élève à 6 240 milliers d'euros et les ventes immobilières figurant au compte de résultat consolidé de l'exercice s'élèvent à 70 746 milliers d'euros.

Comme indiqué dans les paragraphes « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel des activités, Activités de promotion » et « Stocks et travaux en cours » de la note 2 de l'annexe, la reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et selon les modalités de la norme IAS 11 « Contrats de construction en matière d'avancement », c'est-à-dire proportionnellement à l'avancement technique et à l'avancement commercial de chaque programme.

Le chiffre d'affaires et la marge des activités de promotion sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des prévisions effectuées par programme et selon la règle suivante : le chiffre d'affaires comptabilisé pour un programme donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots dont l'acte de vente a été signé par le rapport entre le montant des dépenses réalisées par le groupe sur ledit programme et le prix de revient total dudit programme.

Les prévisions utilisées sont périodiquement réexaminées et prennent en compte les évolutions attendues sur les prix de vente, la commercialisation et les coûts. Le cas échéant, si la situation à terminaison anticipe une perte sur un programme en cours et non livrés, le groupe comptabilise une provision pour le montant total de la perte.

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge des opérations de promotion selon la méthode de l'avancement comme un point clé de l'audit en raison de leur importance dans les comptes consolidés et de la part de jugement qu'implique l'estimation des budgets (prix de revient, prix de vente) dans leur évaluation.

Réponses apportées lors de notre audit

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mis en place pour l'établissement et le suivi des budgets des programmes immobiliers.

Nous avons examiné les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts des terrains, aux coûts de construction et aux honoraires sur un échantillon de programmes. Cet échantillon a été établi en combinant échantillon aléatoire et sélection de certains programmes en considérant notamment les évolutions budgétaires, techniques ou commerciales atypiques.

Concernant les programmes en cours de construction et de commercialisation nous avons, par sondage notamment, rapproché les estimations de coût de revient aux contrats conclus. Nous avons procédé à un examen critique des estimations de prix de vente en les rapprochant des prix des ventes réalisées.

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT par l'assemblée générale du 28 juin 2011 pour le cabinet PHM-AEC et du 26 octobre 1998 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet PHM-AEC était dans la 7^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 20^{ème} année, soit pour les deux cabinets 5 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date

de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit

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

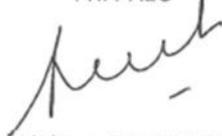
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points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

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

A Paris et Paris-la-Défense, le 1^{er} juin 2018

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC



Philippe MOURARET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ

PHM-AEC
21, rue du Cirque
75008 Paris
S.A. au capital de 131 000 €
523 639 540 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Paris

Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide
92908 Paris-la-Défense Cedex
S.A. au capital de 1 723 040 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de
Versailles

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société Anonyme
42 avenue George V
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation des titres de participation

Risque identifié

Les titres de participation, figurent au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant net de 65 686 725 euros.

Comme décrit dans la note I de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenue, en tenant compte des plus-values latentes éventuelles et des perspectives d'activité des filiales concernées. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'utilité des titres de participation est inférieure à la valeur d'acquisition.

L'appréciation de la valeur d'utilité des titres de participation requiert l'utilisation d'hypothèses et d'estimations ainsi qu'une part importante de jugement de la part de la direction et prend en compte :

- pour les filiales patrimoniales, la juste valeur des immeubles de placement, déterminée annuellement par un expert indépendant. La détermination de la juste valeur implique notamment le recours à l'utilisation de paramètres non observables ;
- pour les filiales développant des programmes de promotion immobilière, les prévisions de résultat desdits programmes ;
- pour les filiales d'exploitation, la valeur économique déterminée par référence aux flux de trésorerie futurs prenant en compte l'activité développée ainsi que les perspectives d'évolution.

Etant donné la part importante de jugement et le recours à des hypothèses et estimations qu'impliquent la détermination de la juste valeur des actifs sous-jacents et les prévisions de résultats des activités d'exploitation et de promotion, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit.

Réponses apportées lors de notre audit

Nous avons rapproché les capitaux propres retenus avec les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques.

Pour les filiales patrimoniales, l'équipe d'audit a participé à des réunions avec les experts indépendants et la direction, afin de procéder à une revue critique de la méthodologie adoptée, des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement, et plus particulièrement parmi d'autres facteurs, les tendances du marché, les transactions récentes et les taux de rendement.

Pour les autres filiales, nos procédures ont principalement consisté à analyser la cohérence des données et des hypothèses budgétaires retenues par la direction pour l'évaluation des prévisions de résultat avec les données historiques connues et les perspectives de développement, et par rapport au contexte économique et financier dans lequel s'inscrivent les filiales de votre société.

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT par l'assemblée générale du 28 juin 2011 pour le cabinet PHM-AEC et du 26 octobre 1998 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet PHM-AEC était dans la 7^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 20^{ème} année, soit pour les deux cabinets 5 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels***Objectif et démarche d'audit***

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

A Paris et Paris-la-Défense, le 1^{er} juin 2018

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC



Philippe MOURARET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ

PHM-AEC
21, rue du Cirque
75008 Paris
S.A. au capital de 131 000 €
523 639 540 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Paris

Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide
92908 Paris-la-Défense Cedex
S.A. au capital de 1 723 040 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de
Versailles

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société Anonyme
42 avenue George V
75008 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons
notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été
données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de
l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou
que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer
sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et
engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de
commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et
engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations
prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de
l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée
générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration :

- **Convention de prestations d'assistance et de conseils avec la société SAS CV CONSEILS IMMOBILIERS**

Une convention a été conclue le 5 février 2016 et deux avenants signés respectivement les 7 décembre 2016 et 26 mars 2018 entre la société RESIDE ETUDES GESTION - REG, filiale à 100% de votre société et la société SAS CV CONSEILS IMMOBILIERS. Votre société est indirectement intéressée à la présente convention.

Personne concernée : la société SAS CV CONSEILS IMMOBILIERS a pour président M. Christian VERLAINE, également administrateur de votre société.

Nature et objet : missions d'assistance et de conseils principalement dans le domaine de la gestion immobilière, la supervision des activités patrimoniales et le contrôle de gestion y afférent.

Modalités : rémunération forfaitaire annuelle au titre des prestations susvisées de 260 000 € HT pour 140 jours ouvrés d'intervention par an. Durée indéterminée d'engagement contractuel et respect d'un préavis de 3 mois pour sa résiliation. Au 1^{er} janvier 2019 et en l'absence d'accord contraire des parties, les conditions initiales de la convention (5 février 2016) seront à nouveau applicables à savoir 180 000 € HT pour 100 jours ouvrés d'intervention par an.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : le Groupe RESIDE ETUDES souhaite continuer à bénéficier du savoir-faire et de l'expérience d'un de ses dirigeants historiques afin de poursuivre le transfert de compétences au bénéfice des cadres ayant repris les fonctions opérationnelles de M. Christian VERLAINE depuis son départ en retraite.

La signature de cette convention avait été autorisée par votre conseil d'administration du 3 novembre 2015 et ratifiée lors de la séance de votre conseil d'administration du 12 mai 2016. Cette convention avait fait l'objet d'un premier avenant en date du 7 décembre 2016 ratifié par votre conseil d'administration du 16 mai 2017. Cette convention a fait l'objet d'un second avenant en date du 26 mars 2018 ratifié par votre conseil d'administration du 16 mai 2018.

Au titre de l'exercice 2017, le montant facturé s'est élevé à 262 638 € HT incluant 2 638 € de remboursement de frais.

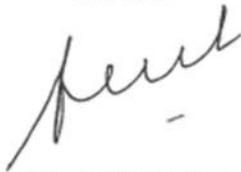
CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris et Paris-la-Défense, le 1^{er} juin 2018

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC



Philippe MOURARET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ

PHM-AEC
21, rue du Cirque
75008 Paris
S.A. au capital de 131 000 €
523 639 540 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Paris

Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide
92908 Paris-la-Défense Cedex
S.A. au capital de 1 723 040 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de
Versailles

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société Anonyme
42 avenue George V
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes

Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2018 – Résolution n°15

A l'assemblée générale de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes au profit des membres du personnel salarié de votre société et des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 12 000 actions de la société.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 26 mois à attribuer des actions gratuites existantes.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

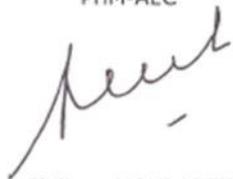
Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

A Paris et Paris-la-Défense, le 1^{er} juin 2018

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC



Philippe MOURARET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ



Deloitte & Associés
6, Place de la Pyramide
92908 Paris-la-Défense Cedex
France
Téléphone : +33 (0) 1 40 88 28 00
Télécopieur : +33 (0) 1 40 88 28 28
www.deloitte.fr

Résidé Etudes Investissement

Société Anonyme
42 Avenue George V
75008 Paris

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Résidé Etudes Investissement désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048¹, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017 (ci-après les « Informations RSE »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, conformément au référentiel utilisé par la société, (ci-après le « Référentiel ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion et est disponible sur demande au siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

¹ dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr

Société anonyme au capital de 1 723 040 €
Société d'Expertise Comptable inscrite au Tableau de l'Ordre du Conseil Régional de Paris Ile-de-France
Société de Commissaires aux Comptes, membre de la Compagnie régionale de Versailles
572 028 041 RCS Nanterre
TVA : FR 92 572 028 041

Une entité du réseau Deloitte

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

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

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre les mois de mars et d'avril 2018 pour une durée d'intervention d'environ deux semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé sur la sincérité et l'attestation d'assurance raisonnable, à la norme internationale ISAE 3000².

I. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce avec les limites précisées dans le rapport de gestion.

Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

² ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes³ :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif d'entités que nous avons sélectionnées⁴ en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente l'ensemble des effectifs et entre 17% et 23% des informations quantitatives environnementales présentées.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

³ Indicateurs quantitatifs sociaux : effectif au 31 décembre ; nombre de recrutements (totaux et par typologie de contrat) ; nombre de départs par motif (dont les licenciements), nombre d'heures totales de formation ; taux de fréquence et gravité ; taux d'absentéisme.

Indicateurs quantitatifs environnementaux : consommation d'énergie sur l'échantillon et annuelle, consommation d'eau sur l'échantillon et annuelle, émissions de gaz à effet de serre sur l'échantillon et annuelles ; Répartition des livraisons 2017 par DPE.

Informations qualitatives : Gestion des compétences ; Satisfaction des occupants ; Sécurité et maîtrise des risques ; Achats responsables ; Relations fournisseurs.

⁴ Informations sociales et sociétales : Groupe Réside Etudes (UES Réside Etudes et activités de RES).

Informations environnementales : les résidences étudiantes République, Vincennes, Europe, Lille Pasteur, Clichy ; les résidences hôtelières Paris Evry, Massy, Paris Courbevoie la Défense ; les relais Spa Val d'Europe et Roissy ; les Girandières Volgersheim, Osty, Trélisac et le Mans.

Deloitte.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnage ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris-la-Défense, le 1er juin 2018
L'un des commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés



Laure Silvestre Siaz
Associée



Eric Dugelay
Associé, Développement Durable

— GROUPE —
RÉSIDE ÉTUDES

42 avenue George V
75008 Paris