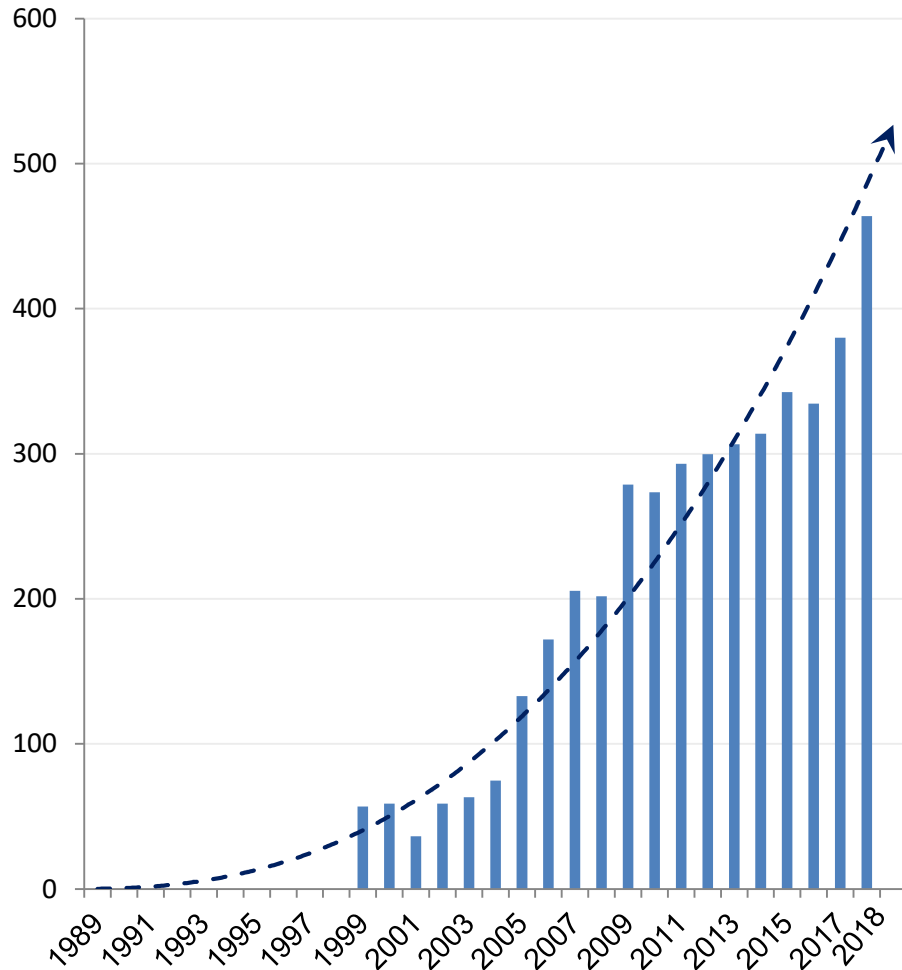




RESULTATS 2018

- Des résultats records
- De fortes perspectives de développement

Historique du chiffre d'affaires consolidé en M€

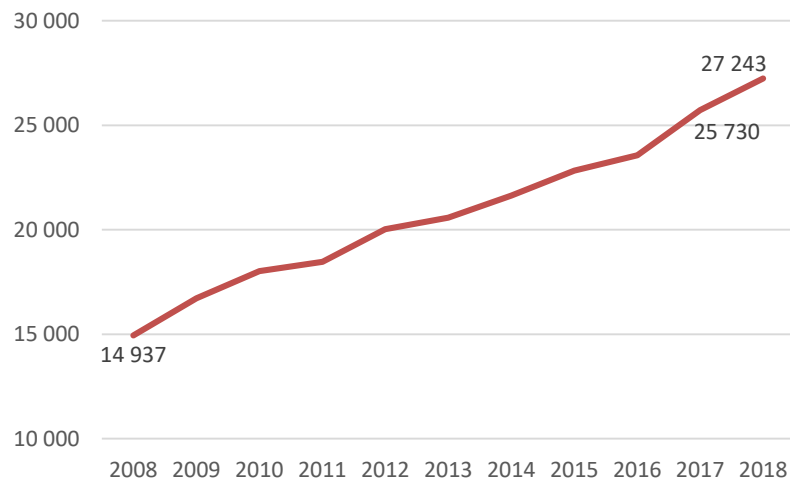


- **Chiffre d'affaires consolidé de 463,9 M€ en 2018 contre 380,0 M€ en 2017 en hausse de 22,1 % contre une hausse de 13,6 % en 2017**
- **Volume d'affaires de 657 M€ en forte hausse (+ 32%) par rapport à 2017 (496 M€)**
- **Mise en exploitation de 10 nouvelles résidences**
Le groupe gère 27 243 logements (+ 6 %)
- **Le patrimoine immobilier détenu par le groupe s'élève en 2018 à 295 M€ contre 248 M€ en 2017 et 196 M€ en 2016**

en M€	2016	2017	2018	Evolution 2018/2017
Chiffre d'affaires	334,5	380,0	463,9	+ 19 %
EBITDA	14,8	19,4	30,4	+ 57 %
Résultat net	4,6	6,1	11,8	+ 93 %
Capacité d'autofinancement	5,6	10,2	16,9	+ 67 %
Capitaux propres	85,1	89,7	100,8	+ 12 %
Trésorerie disponible	25,2	17,3	47,2	+ 173 %
Total bilan	422,4	510,3	578,2	+ 13 %

- Tous les indicateurs de performance économique sont en forte progression depuis 2016 et particulièrement en 2018

Evolution du parc de logements gérés sur 10 ans



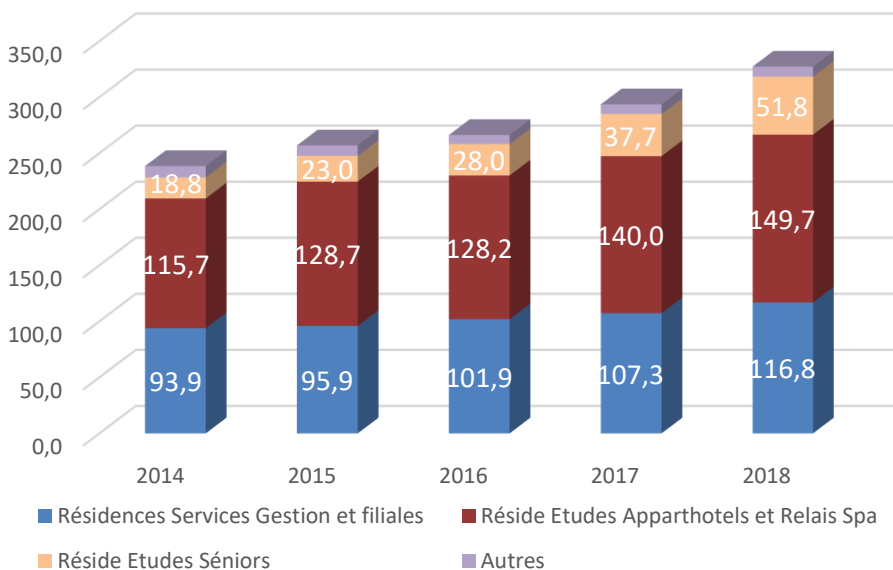
- **10 nouvelles résidences en 2018**
2 résidences pour étudiants
8 résidences pour séniors dont 5 en région parisienne
- **27 243 logements gérés en 2018**



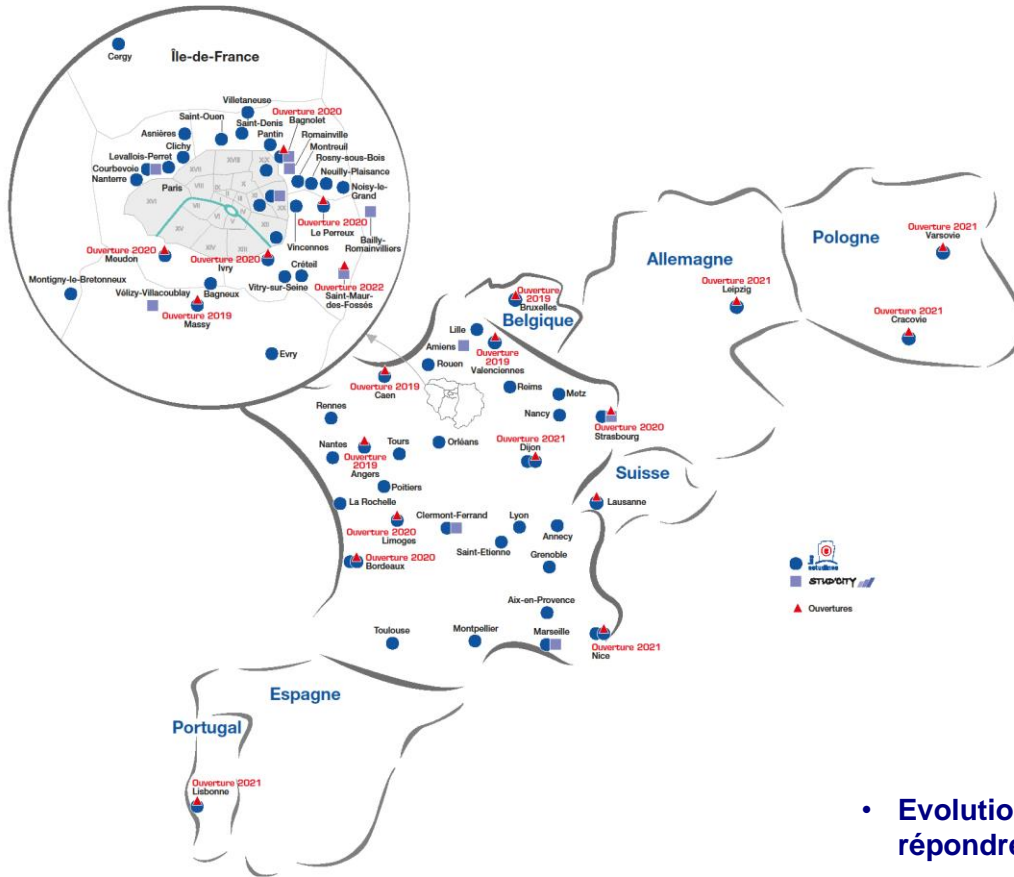
Résidence Les Girandières à Bailly-Romainvilliers

- **Les recettes de la branche progressent de 11,5 % à 327,2 M€**
+ 8,9 % sur les résidences pour étudiants
+ 7,0 % sur les apparthotels
+37,6 % sur les résidences pour séniors

Recettes de l'activité Gestion / Exploitation



Gestion / Exploitation : Branche Etudiante



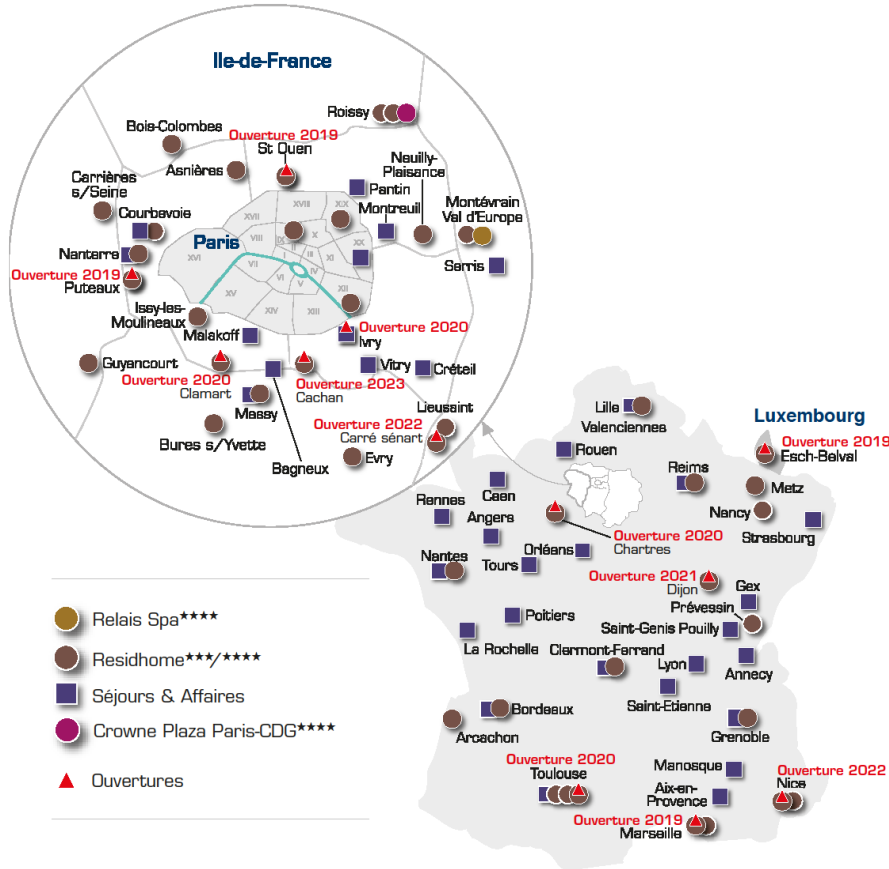
En M€	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	101,9	109,0	117,6
Résultat avant IS	5,3	5,2	5,5



Espace Coworking – Estudines Metz Lafayette

- Evolution constante du produit afin de répondre aux besoins des étudiants de demain
- Une forte volonté de développement
- Une démographie favorable
- Un résultat net en progression

Gestion / Exploitation : Branche Apparthotels



En M€	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	102,8	116,8	122,0
Résultat avant IS	1,1	5,2	5,9



Residhome Issy les Moulineaux

- Le secteur des résidences de tourisme urbaines est très dynamique
- Un produit plus résilient que l'hôtellerie aux aléas de la conjoncture
- Un résultat net en progression

Crowne Plaza Roissy	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	16,8	15,1	16,5
Résultat avant IS	- 3,4	- 4,7	- 6,9

Relais Spa Chessy	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	8,5	10,1	10,7
Résultat avant IS	- 2,3	- 1,9	- 2,3*

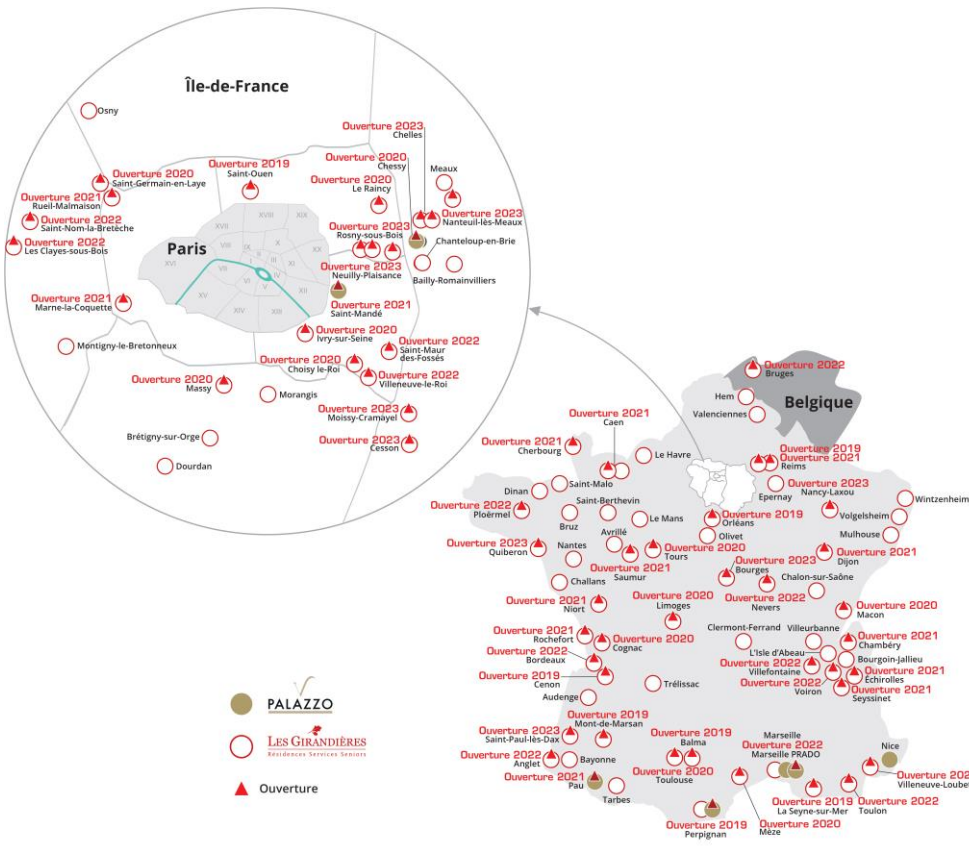


Accueil Crowne Plaza Roissy

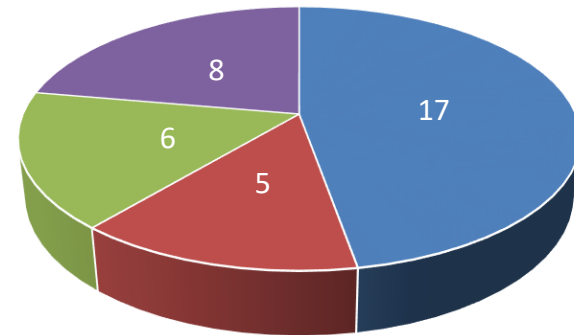
- Le Relais Spa Chessy est en progression, son résultat hors dépréciation d'éléments incorporels (0,9 M€) s'élève à - 1,4 M€* contre - 1,9 M€ en 2017 et - 2,3 M€ en 2016
- Le Crowne Plaza Roissy est déficitaire, sa perte intègre des dépréciations à hauteur de 2,3 M€
- Le Groupe a décidé une restructuration drastique de cette activité

En M€	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	28,0	39,4	57,0
Résultat avant IS	- 8,0	- 8,1	- 6,5

- Un marché potentiel considérable
- 8 nouvelles résidences ont été mises en exploitation en 2018. La majorité du parc reste jeune (moins de 3 ans d'exploitation)
- Le nombre de logements est de 3 576 en progression de 28 %. Le chiffre d'affaires est de 51,8 M€ en progression de 37 %
- Le résultat d'exploitation est conforme aux prévisions initiales estimées par Arc Ratings



Répartition des résidences



- Ayant plus de 3 ans
- Ouvertures 2016
- Ouvertures 2017
- Ouvertures 2018

Un patrimoine opportunité de qualité



Résidence pour étudiants à Bagnolet



Résidence pour chercheurs Paris Batignolles

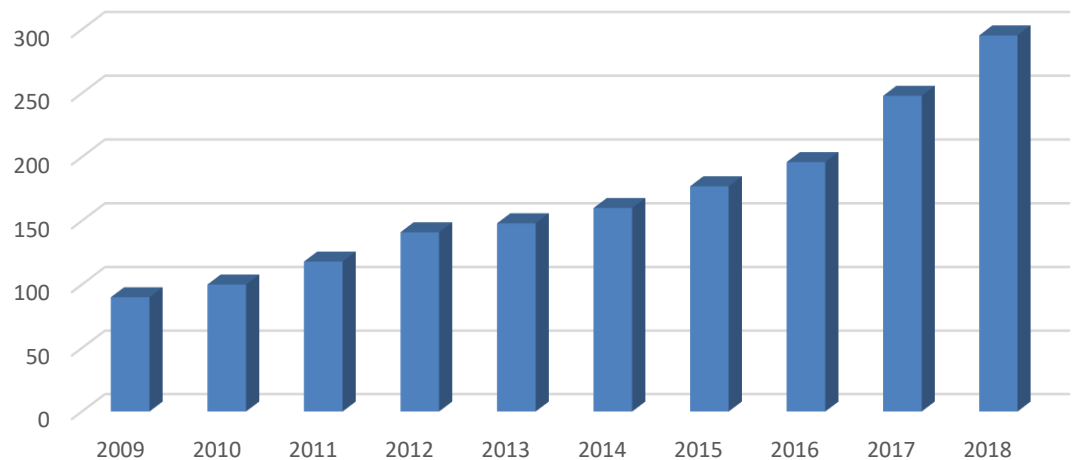


Résidence apparthotel à Marseille Joliette

En M€	2016	2017	2018
Valorisation comptable	196,3	248,4	295,3
Résultat avant IS	7,9	10,0	10,4

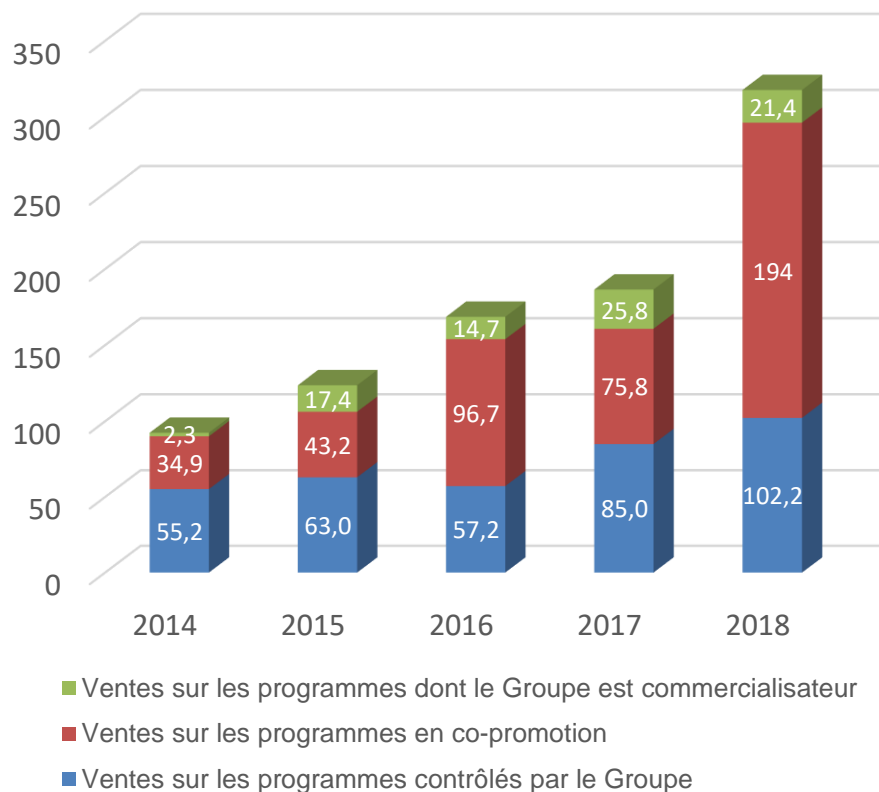
- ❑ Valeur du patrimoine en forte hausse à 295 M€ en 2018 contre 248 M€ en 2017
- ❑ Quatre projets en cours de réalisation à Paris Batignolles, Luxembourg, Bagnolet et Marseille Joliette
- ❑ LTV sur le patrimoine de 55% en 2018 contre 60% en 2017

Evolution de la valeur patrimoniale en M€



En M€	2016	2017	2018
Actes notariés signés	168,6	186,5	317,6
Résultat avant IS	5,5	4,7	11,0

Evolution du volume d'affaires de la branche promotion immobilière en M€

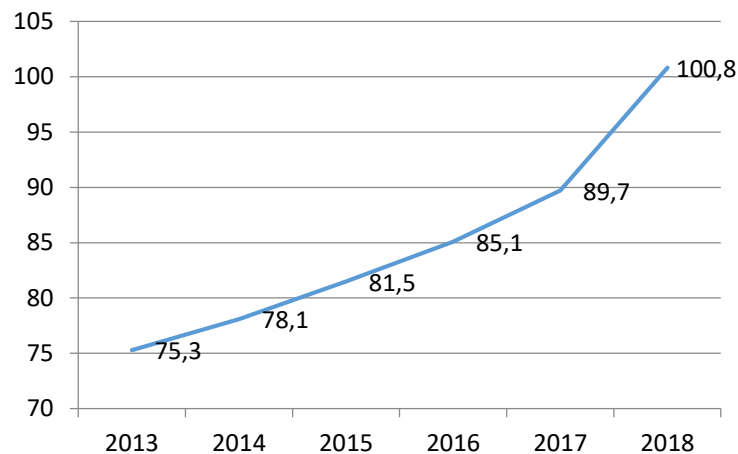


- **Le groupe développe exclusivement des projets immobiliers en vue de les exploiter**
- **Une activité en pleine croissance. Des réservations qui progressent de 26 % en 2018 pour s'établir à 293,4 M€ ce qui assure un volume de Chiffre d'affaires en 2019 - 2020**
- **6 résidences avec services pour séniors vendues en bloc en 2018, à des institutionnels**



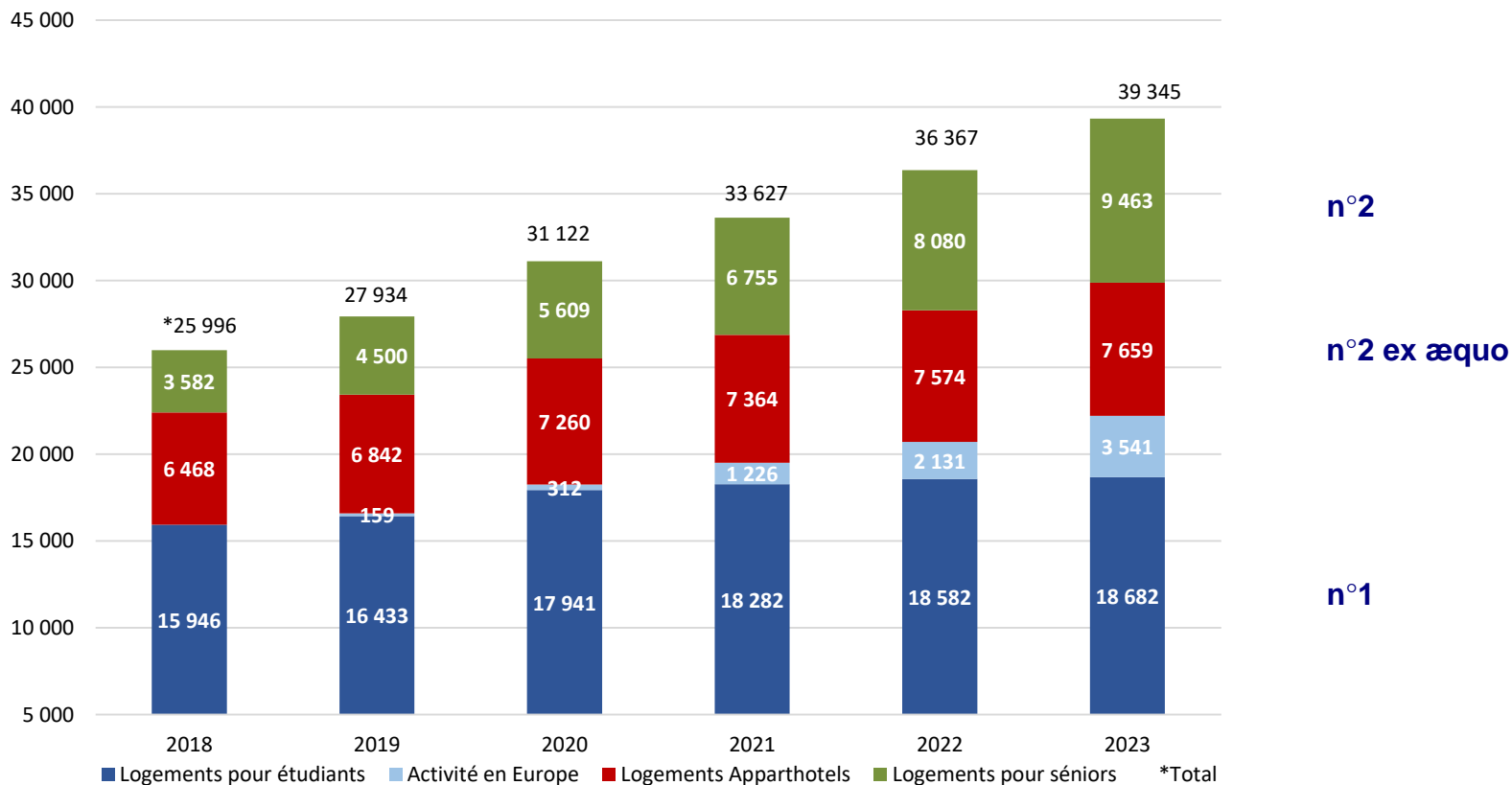
Résidence séniors à Saint Mandé vendue en bloc en 2018

- **Capitaux propres en progression**



- **Ratio Gearing = 0,39 en progression par rapport à 2017 (0,67)**
- **Notation BBB par Arc Ratings en août 2018, outlook stable, réalisée annuellement depuis 2013**
- **Permanence des commissaires aux comptes (Deloitte) depuis la création du Groupe**
- **Gouvernance stable et un fort actionnariat salariés**
- **Un conseil d'administration comprenant 3 administrateurs indépendants et un comité d'audit**

Evolution projetée du nombre de logements



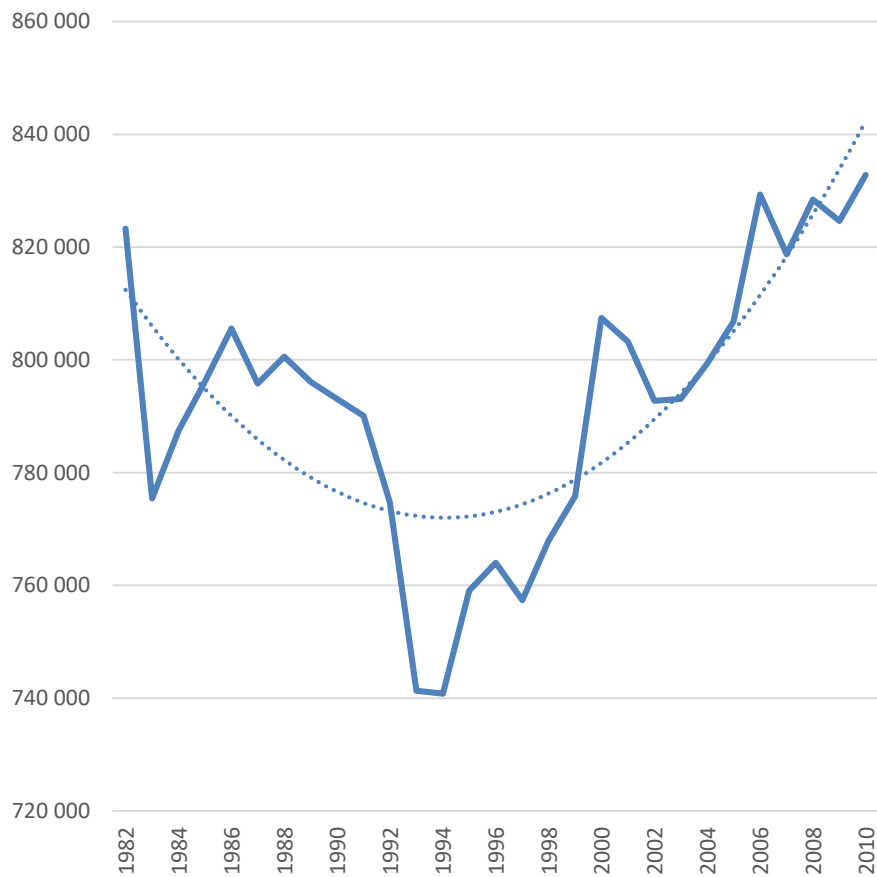
n°2

n°2 ex æquo

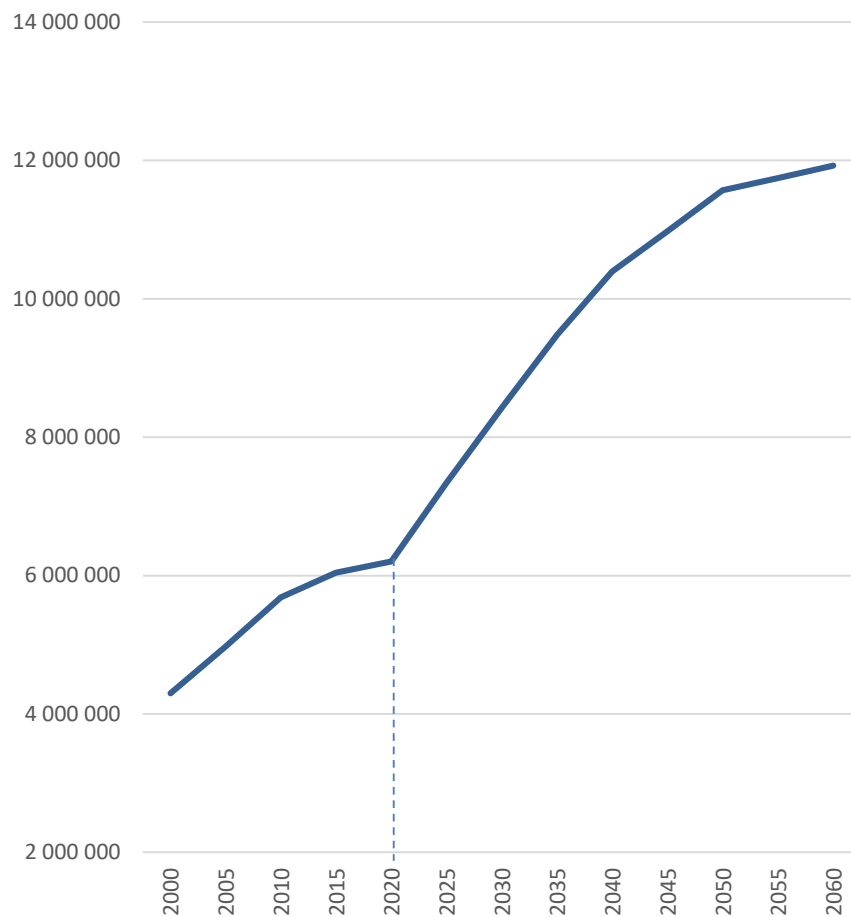
n°1

Le Groupe Réside Etudes est le leader sur le marché des résidences gérées

Nombre de naissances en France



Population de 75 ans et plus en France



Développement international

- Développement essentiellement centré sur l'activité étudiante et ponctuellement sur les autres produits du Groupe
- Volonté stratégique de devenir un acteur européen majeur
- Mise en place d'organisation de développement par pays



Résidence pour étudiants à Bruxelles livrée en 2019



Projet de résidence pour étudiants à Leipzig

En 2018

- Mise en place d'une ligne de cession de loyers réalisée en 2018 pour un montant maximum de 30 M€ auprès d'un investisseur institutionnel à échéance décembre 2021.
- Petites opérations de crowdfunding sur la branche promotion immobilière réalisées en 2018 pour un montant de 8,5 M€ à échéance décembre 2020 afin de financer le développement de l'activité et d'améliorer le Taux de Rendement Interne des fonds propres investis.

En 2019

- Mise en place en juin 2019, d'un prêt à long terme de 100 M€ pour restructurer la dette patrimoniale du Groupe. Cet emprunt de 100 M€ sera mis en place en 2019 et sera à échéance juillet 2029 pour 22,5 M€ et juillet 2034 pour 77,5 M€. Cette opération permettra de dégager c.50 M€ de fonds propres actuellement bloqués dans ces opérations.
- Lancement d'une nouvelle opération obligataire afin de financer le développement du Groupe. L'obligation serait émise avec pour objectif de lever un montant compris entre 30 et 50 M€ sur une durée de 6 ou 7 ans. L'opération bénéficiera début juillet d'un rapport d'analyse stratégique et d'une notation réalisés par Arc Ratings et d'une évaluation extra-financière réalisée par EthiFinance.
Le produit de l'émission servira à rembourser le reliquat de souche à échéance octobre 2019 et à assurer le développement général du Groupe.