

RAPPORT ANNUEL 2012



— GROUPE —
RÉSIDE ÉTUDES
—

Synthèse du Président

p. 2

Rapport de gestion

p. 3

Comptes consolidés du groupe Réside Etudes

Etat de la situation financière	p. 15
Compte de résultat consolidé	p. 16
Tableau des flux de trésorerie consolidé	p. 17
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	p. 17
Notes annexes aux états financiers consolidés 2012	p. 18
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	p. 34

Comptes sociaux de Réside Etudes Investissement

Bilan	p. 37
Compte de résultat	p. 38
Annexe aux comptes sociaux annuels 2012	p. 39
Tableau des filiales et participations	p. 42
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	p. 43
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	p. 45

Synthèse du président

L'année 2012 a été marquée par une baisse significative de l'activité de commercialisation des programmes au cours des 9 premiers mois de l'exercice en raison d'un fort attentisme des investisseurs en période électorale et d'une conjoncture très morose pour l'ensemble du marché de la promotion immobilière en France. Dans ce contexte, le résultat courant des activités de promotion portées par RESIDE ETUDES SAS a été sensiblement affecté en 2012 mais le résultat consolidé global de la branche promotion est resté largement positif grâce aux marges à l'avancement dégagées par les programmes en cours de construction. A partir du 4ème trimestre, Réside Etudes SAS a enregistré une nette reprise des ventes qui s'est amplifiée et poursuivie début 2013.

L'année a également été marquée par un nouvel exercice fortement déficitaire de la filiale CBM en charge des activités de construction, ce qui a contraint Réside Etudes Investissement à reprendre en direct le portage des titres de cette filiale pour ne pas obérer le résultat net de RESIDE ETUDES SAS. Face à cette situation, le groupe a pris deux mesures drastiques à savoir : ralentir fortement l'activité en ne prenant aucun nouveau marché en 2012 et recruter un consultant pour assurer un management de crise. La décision de poursuivre ou non cette activité interviendra à la fin du premier semestre 2013.

Le taux moyen d'occupation des résidences pour étudiants a continué de se dégrader au cours de l'exercice qui a été marqué par l'impact de la hausse du taux de TVA applicable aux loyers meublés qui a été porté de 5,5% à 7% au 1er janvier 2012. Malgré ce contexte général défavorable, le résultat de Résidences Services Gestion, principale filiale opérationnelle du secteur est resté stable au cours de l'exercice notamment en raison de la mise en exploitation de 8 nouvelles résidences.

La branche para-hôtelière du groupe a connu une activité très satisfaisante en 2012 et une forte résistance des taux d'occupation et des prix compte tenu de la morosité du contexte économique ainsi que de la hausse du taux de TVA qui a également touché cette activité ; les résultats d'ensemble de cette branche restent nettement obérés par le déficit d'exploitation des deux RELAIS SPA de Chessy et de Roissy qui sont encore en phase de lancement avec toutefois des perspectives positives en raison de l'ouverture début 2013 des espaces Spa des deux résidences.

La branche d'activité « Résidences Seniors » a connu une forte accélération de son développement en 2012 avec la mise en exploitation de 4 nouvelles résidences ce qui constitue un quasi doublement du parc exploité. L'exercice 2012 est légèrement déficitaire en raison des charges liées au lancement des nouvelles résidences et d'une provision exceptionnelle liée à un contentieux fiscal.

L'évaluation des immeubles de placement à la "juste valeur" sur la base d'une expertise indépendante a fait ressortir une plus-value de 2,1 M€ à fin 2012. Ce montant a permis à la branche patrimoniale d'afficher un résultat largement positif au titre de l'exercice.

Au global, le résultat opérationnel courant du groupe s'élève à 10.0 M€ contre 12.0 en 2011 et le résultat opérationnel incluant l'incidence de la réévaluation des immeubles de placement s'élève à 12.0 M€ contre 17.0 en 2011. Le résultat net consolidé qui s'élève à 4.0 M€ contre 8.4 l'an passé subit les effets des réformes fiscales intervenues au cours de l'exercice et qui se traduisent par un taux moyen d'imposition de 48% en 2012 contre 38% au titre de 2011.

L'année 2013 devrait voir une amélioration sensible des résultats du Groupe ; le chiffre d'affaires du premier trimestre des activités de gestion est conforme aux prévisions, quant au nombre de réservations d'appartements observé au cours des premiers mois de l'année, il est en très forte augmentation et en avance sur les prévisions.

Le Président Directeur Général
Philippe Nicolet

Rapport de gestion 2012

Le groupe Réside Etudes exerce trois métiers principaux :

- La promotion immobilière au travers de RESIDE ETUDES et de filiales ad hoc constituées pour chaque projet immobilier et le métier de constructeur exercé par la filiale spécialisée COMPAGNIE DE BATIMENT ET DE MAÇONNERIE.
- L'exploitation de résidences services structurée en 3 sous-groupes spécialisés par métier :
 - résidences pour étudiants au travers de RESIDENCES ETUDIANTES DE FRANCE et de ses filiales ;
 - résidences para-hôtelières au travers de RESIDE ETUDES GESTION et de ses filiales ;
 - résidences pour seniors au travers de LA GIRANDIERE et de ses filiales.
- La gestion patrimoniale au travers de diverses filiales assurant le portage soit d'un immeuble, soit d'éléments de patrimoine diffus.

Les principales caractéristiques de l'exercice 2012 et des perspectives d'activité pour l'exercice 2013 sont détaillées ci-après.

I - Activités de promotion et de construction

Réside Etudes développe plusieurs lignes de produits :

- Les résidences pour étudiants commercialisées sous la marque Les Estudines : deux programmes sont en cours de construction à Montreuil et Rosny-sous-Bois et seront livrés en 2013 et 2014.
- Les résidences Apparthotels commercialisées sous les marques Residhome, Séjours & Affaires et Relais Spa : le programme de Valenciennes a été livré en septembre 2012 et deux programmes sont en cours de construction à Neuilly Plaisance et Roissy pour une livraison prévue fin 2013.
- Les résidences locatives classiques commercialisées sous la marque Les Activiales : le programme de Saint Denis (Seine Saint-Denis) jumelé avec une résidence pour étudiants a été livré en décembre 2012.
- Les résidences services pour seniors commercialisées sous la marque La Girandière : les programmes d'Olivet, Osny et Valenciennes ont été livrés en 2012 et plusieurs programmes sont en cours de construction à Meaux, Laval, Chanteloup-en-Brie, Trelissac, Epernay et Tarbes seront livrés en 2013, 2014 et 2015. Réside Etudes a livré un programme en co-promotion à Avrillé en 2012, et commercialisé un programme également en co-promotion à Perpignan qui sera livré en 2014.
- Les programmes immobiliers en accession principalement commercialisés sous la marque Les Domaines de Charme : le programme de Chanteloup-en-Brie a été livré en 2012 et la deuxième tranche du programme de Cesson, en cours de commercialisation, devrait être livrée en 2014.

Les statistiques de réservations et de signatures d'actes notariés sont résumées ci-après (hors commercialisation pour compte de tiers) :

		2012	2011
Réservations réalisées en M€	(Net d'annulations)	66,1	93,2
En nombre de logements		506	621
Actes notariés signés en M€		66,2	90,4
En nombre de logements		483	584

Le montant des réservations nettes d'annulation a atteint 66,1 M€ (pour 506 logements) contre 93,2 (pour 621 logements) au titre de l'année 2011. Les signatures d'actes notariés sont également en baisse à 66,2 M€ (pour 483 logements) contre 90,4 (pour 584 logements) en 2011.

Le résultat consolidé avant IS de la branche est en baisse en raison du résultat significativement déficitaire de l'activité de construction et d'une activité de commercialisation des programmes en réduction par rapport à l'exercice précédent ; il peut s'analyser ainsi:

En M€	2012	2011
Activités de promotion	7,2	8,5
Activités de construction	(4,6)	(4,7)
Total	2,6	3,8

Les éléments caractéristiques de l'activité 2012 des principales filiales intervenant dans la branche sont les suivants :

RESIDE ETUDES

Résidé Etudes est la principale filiale de l'activité de promotion. L'année 2012 a été marquée par une baisse significative de l'activité de commercialisation des programmes. En conséquence, son chiffre d'affaires, constitué principalement de prestations de services facturées aux filiales, est en baisse à 14,5 M€ contre 17,6 M€ en 2011. Le résultat d'exploitation est en perte à (5,5 M€) contre (1,8 M€) en 2011.

Le résultat courant a fortement baissé en 2012 s'établissant à 2,7 M€ contre 6,2 M€ en 2011. Le résultat net est également en très forte diminution à 0,8 M€ en 2012 contre 7,8 M€ en 2011. La forte variation du résultat après IS trouve son origine dans la prise en compte en 2011 d'un crédit d'impôt de 3,7 M€ lié au changement de position de l'administration fiscale sur la déductibilité des frais de commercialisation alors que l'exercice 2012 enregistre une charge d'impôt de 0,7 M€.

Il convient de noter qu'au niveau consolidé, le résultat n'est que faiblement impacté car il est compensé par l'effet positif de la marge des programmes calculée à « l'avancement ».

COMPAGNIE DE BATIMENT ET DE MAÇONNERIE (CBM)

CBM est la filiale constituée par le groupe RESIDE ETUDES en 2007 pour se développer dans les activités de construction ; le chiffre d'affaires des marchés de travaux de l'exercice est en baisse à 22,5 M€ contre 25,1 en 2011 ; le résultat courant 2012 est fortement déficitaire de 4,5 M€. Le résultat net se traduit par une perte de 3,3 M€.

Le plan de charge des chantiers en cours représente un chiffre d'affaires total de 31 M€ se répartissant à hauteur de 17,9 M€ pour 2012 et 13,4 M€ à réaliser pour 2013.

II - Activités de gestion

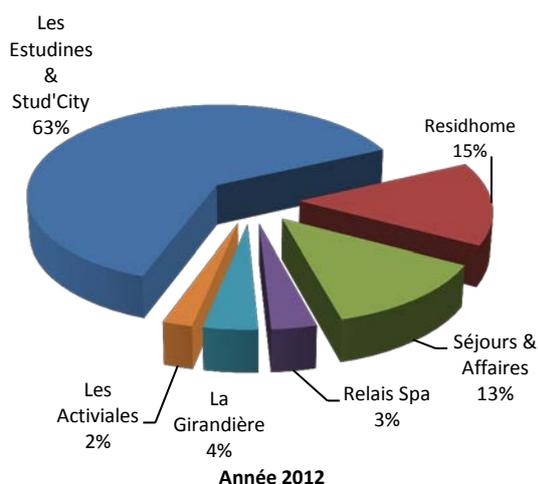
La branche gestion du groupe a poursuivi son développement en 2012 avec la mise en exploitation de 15 résidences nouvelles représentant 1714 logements :

- huit résidences "les Estudines", à Bailly Romainvilliers (198 logements), à Saint Denis (79 logements), à Asnières (230 logements), à Reims (160 logements), à Nantes (85 logements), à Aix en Provence (126 logements), à Marseille (80 logements) et à Montpellier (97 logements) ;
- trois résidences « Résidhome *** », à Reims (76 logements), à Valenciennes (71 logements) et à Marseille (103 logements) ;
- quatre résidences services seniors « La Girandière », à Olivet (88 logements), à Avrillé (94 logements), à Valenciennes (112 logements) et à Osny (115 logements).

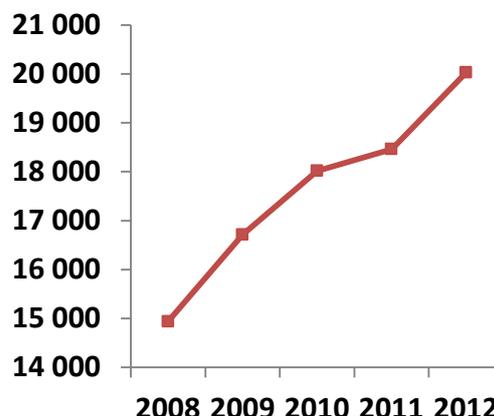
Le tableau et les deux graphiques ci-après montrent l'évolution et la composition par enseigne du parc locatif géré du groupe qui s'élève à 20 031 appartements à fin 2012 contre 18 462 au 31 décembre 2011 ; sur cinq ans (2008/2012) la progression du parc exploité est de 34 %.

Nombre de logements par enseigne	2012	2011
Les Estudines et Stud'City	12 525	11 568
Residhome	2 941	2 795
Séjours & Affaires	2 606	2 456
Relais Spa	683	683
La Girandière	822	413
Les Activiales	454	547
total	20 031	18 462

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



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



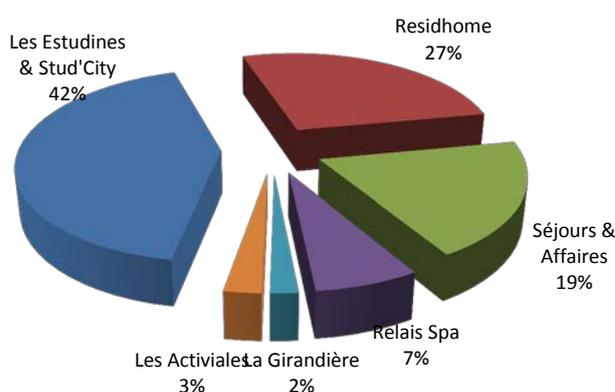
Les recettes d'hébergement des appartements gérés s'élèvent quant à elles à 170,7 M€ en 2012 contre 158,8 M€ en 2011, soit une progression de 7 % pour les recettes globales ; la décomposition par enseigne est la suivante :

En M€	2012	2011
Les Estudines et Stud'City	71,4	69,1
Residhome	45,3	45,3
Séjours & Affaires	32,7	28,9
Relais Spa	11,8	6,7
La Girandière	3,1	3,1
Les Activiales	4,2	4,6
Parkings & commerces	2,2	1,1
Total	170,7	158,8

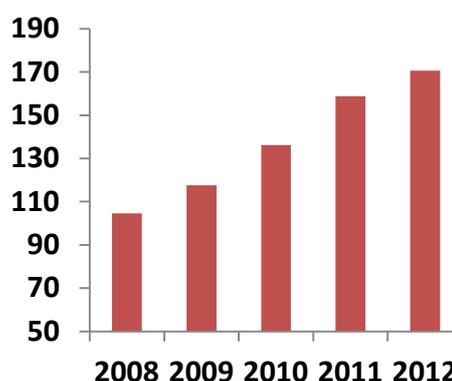
Nota : les montants repris dans le tableau ci-dessus se limitent exclusivement aux recettes d'hébergement en incluant les recettes des appartements sous mandat et en excluant les recettes de services hôteliers, expliquant ainsi l'écart avec la ligne « recettes locatives » du compte de résultat consolidé.

Les deux graphiques ci-après montrent qu'en 2012 les recettes des seules activités para-hôtelières (sous les enseignes Relais Spa, Résidhome et Séjours & Affaires) représentent 53 % du total et que sur cinq ans (2008/2012) la progression des recettes locatives est de 63 %.

Décomposition des recettes locatives par enseigne (en M€)



Evolution des recettes locatives sur 5 ans (en M€)



Le résultat consolidé avant IS de la branche gestion est en baisse à 3,5 M€ contre 5,4 M€ en 2011. Ce résultat est analysé ci-après par métier :

Résultat consolidé avant IS de la branche gestion

En M€	2012	2011
Résidences étudiantes	8.7	9.0
Résidences Apparthotels (hors relais Spa) (y compris restauration)	0.5	0.2
Résidences Relais Spa (y compris restauration)	-4.8	-4.5
Résidences Seniors	-1.2	0,2
Activités de services	0,3	0,4
Total	3,5	5,4

Nota : les résultats des activités de restauration présentées distinctement en 2011 ont été regroupés dans les métiers correspondants.

Les éléments caractéristiques de l'activité 2012 des principales filiales intervenantes sont les suivants:

RESIDENCES SERVICES GESTION et STUD'CITY

Les deux principales filiales dont l'activité est majoritairement tournée vers l'exploitation de résidences pour étudiants ont connu un bon exercice 2012 malgré un contexte économique et concurrentiel difficile.

En ce qui concerne RESIDENCES SERVICES GESTION, elle a poursuivi son développement avec la mise en exploitation de 7 nouvelles résidences pour étudiants représentant 857 logements et une résidence de tourisme de 76 logements « Residhome Reims Centre » à Reims ; les loyers facturés se sont élevés à 77,4 M€ sur l'exercice 2012 contre 74,4 M€ en 2011, soit une augmentation de 4% ; le résultat net est resté stable à 6,1 M€.

Une opération de restructuration du sous-groupe Stud'City a eu lieu au cours de l'exercice, la SAS STUD'CITY ayant absorbé à effet du 01/01/2012 ses 8 filiales de gestion locative par voie de fusion simplifiée avec transfert du personnel de ces entités à la SAS STUD'CITY.

Le chiffre d'affaires de la SAS STUD'CITY s'est élevé à 5,3 M€ en 2012 ; le résultat net de la SAS STUD'CITY est de 0,53 M€ contre 0,15 M€ en 2011.

RESIDE ETUDES APPARTHOTELS

Le chiffre d'affaires de l'exercice (73,2 M€) est en augmentation de plus de 9 % par rapport à celui de 2011 (66,7 M€). Cette progression résulte du développement des résidences anciennes et des nouvelles résidences mises en exploitation courant 2010.

L'exercice 2012 se caractérise par un résultat d'exploitation bénéficiaire à 889 K€ contre 662 K€ en 2011. Le résultat courant de l'exercice 2012 a progressé à 752 K€ contre 389 K€ en 2011. Le résultat net est de 485 K€.

RELAIS SPA et RELAIS SPA ROISSY

Ces deux filiales sont destinées à assurer la gestion des résidences hôtelières assorties de spas. Les résultats d'exploitation des deux résidences de Chessy et de Roissy sont restés significativement déficitaires mais les perspectives restent positives en raison de l'ouverture des espaces Spa des deux résidences au cours du premier trimestre 2013.

Le CA cumulé des deux résidences s'est élevé à 15 750 K€ en 2012 ; le résultat net de RELAIS SPA après prise en compte des pertes de la filiale de Roissy est une perte de 3 351 K€.

FILIALES DE RESTAURATION

Dans le cadre du développement de ses activités para-hôtelières le groupe Réside Etudes a constitué quatre filiales de restauration, le plus souvent en association (contrat de gestion et/ou franchise) avec des spécialistes du secteur ; les résultats de ces activités récentes sont restés significativement déficitaires en 2012, après une première année d'exploitation.

Ainsi, la filiale MLB MASSY qui exploite un restaurant sous franchise « Moulins Bleus » jumelé à la résidence de Massy enregistre un chiffre d'affaires sur l'exercice 2012 de 870 K€ contre 528 K€ en 2011. Le résultat d'exploitation de l'exercice 2012 est déficitaire de 31 K€ contre 172 K€ en 2011.

La filiale PDP RENNES LONGCHAMPS qui exploite un établissement de restauration rapide sous franchise « Pomme de pain » jumelé à la résidence Rennes Longchamp exploitée par RESIDENCES SERVICES GESTION enregistre un chiffre d'affaires sur l'exercice 2012 à 145 K€ contre 101 K€ en 2011. Le résultat d'exploitation de l'exercice est déficitaire de 80 K€ contre 91 K€ en 2011.

La filiale BF CHESSY RESTAURATION qui exploite un restaurant sous franchise « Brasserie Flo » à Chessy jumelé à la résidence Relais Spa enregistre un chiffre d'affaires sur l'exercice 2012 à 1 468 K€ contre 988 K€ en 2011. Le résultat d'exploitation de l'exercice est déficitaire de 610 K€ contre 625 K€ en 2011.

Quant à la filiale BF ROISSY RESTAURATION qui exploite un restaurant sous franchise « Brasserie Flo » à Roissy jumelé à la résidence Relais Spa, elle enregistre un chiffre d'affaires sur l'exercice 2012 de 2 213 K€ contre 254 K€ en 2011. Le résultat d'exploitation de l'exercice est déficitaire de 447 K€ contre un bénéfice d'exploitation de 9 K€ en 2011.

LA GIRANDIERE

Cette filiale constitue le pôle de développement des résidences services pour seniors. Elle assure la gestion immobilière et l'exploitation des résidences seniors et assure par ailleurs la fourniture de services à la personne pour les résidents au travers de filiales spécialisées. L'exercice 2012 a été marqué par l'ouverture de 4 nouvelles résidences (Olivet, Valenciennes, Osny et Avrillé). L'activité de développement continue sa progression : de nouveaux projets ont été lancés et d'autres sont en cours de développement.

Le résultat consolidé avant IS cumulé du sous-groupe "La Girandière" est en 2012 une perte de (1,1 M€) dont la moitié trouve son origine dans une provision pour risque au titre d'un redressement fiscal.

III - Activités patrimoniales

Celles-ci sont assurées par diverses filiales spécialisées : la SAS SAINT-JEROME et la SARL FONCIERE ETOILE LA BOETIE sont deux foncières diversifiées destinées à porter des actifs diffus principalement situés dans des résidences gérées par le groupe ; par ailleurs le groupe possède 15 filiales foncières spécialement constituées pour le portage d'un immeuble ou d'un groupe de biens immobiliers.

Conformément aux normes IFRS, les actifs patrimoniaux du groupe Réside Etudes ont été ventilés en deux grandes catégories :

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

Le tableau synthétique ci-après présente l'évaluation du patrimoine du groupe au 31 décembre 2012 et son évolution par rapport au 31/12/2011.

Evaluation du patrimoine du groupe au 31 décembre 2012 et son évolution par rapport au 31/12/2011

BIENS PATRIMONIAUX	2012		2011	
	Nombre de logements	Valeur	Nombre de logements	Valeur
Immeubles d'exploitation* :				
Immeubles commerciaux et parkings		28 612		22 849
Logements de fonction	46	3 238	45	3 220
Total Immeubles d'exploitation	46	31 850	45	26 069
Immeubles de placement :				
immeubles commerciaux et parkings		1 440		1 440
Logements diffus :	111	9 306	95	7 618
Résidence sociale étudiante de Marseille-Luminy I	135	7 200	135	7 100
Résidence sociale étudiante de Marseille-Luminy II	119	8 162	119	8 590
Résidence sociale étudiante de Courbevoie	194	14 160	194	13 580
Résidence sociale étudiante de Romainville	130	9 490	130	8 880
Résidence sociale étudiante de Vincennes	41	3 130	41	2 990
Résidence sociale étudiante de Lille Pasteur (1 ^{er} étage)	36	1 930	36	1 890
Résidence hôtelière "Paris-Opéra"	90	28 000	90	27 000
Résidence Rond Point des 2 Golfs	198	12 050		
Total immeubles de placement	1 054	94 868	840	79 088
Immeuble de placement en cours Rond Point des 2 Golfs			198	9 420
Immeuble de placement en cours Marseille République	206	9 410	205	3 500
Patrimoine total au 31 décembre	1 306	136 128	1 288	118 077

*Pour mémoire, le montant des plus-values latentes non comprises dans la valeur des immeubles d'exploitation détenus par la SAS SAINT JEROME s'élève à 4 389 K€.

Les principales acquisitions effectuées en 2012 concernent :

- ✓ la poursuite de l'aménagement des espaces communs des résidences Relais Spa de Chessy et de Roissy classés en immeubles d'exploitation ;
- ✓ la finalisation des travaux et la mise en exploitation de la résidence sociale pour étudiants de Bailly-Romainvilliers classée en immeuble de placement ;
- ✓ la poursuite des travaux de la résidence pour étudiants située dans un immeuble Haussmannien en cours de réhabilitation à Marseille, rue de la République, dont la livraison est prévue à la rentrée universitaire 2013 ;
- ✓ l'acquisition de logements de placement diffus par la SARL FONCIERE ETOILE LA BOETIE.

La dette financière affectée à ces actifs patrimoniaux s'élève à 90 012 K€.

Le résultat consolidé avant IS de la branche patrimoniale s'élève à 4,0 M€ contre 5,4 en 2011 et peut s'analyser ainsi :

En M€	2012	2011
Résultat courant des activités patrimoniales	1,9	0,9
Variation de juste valeur des immeubles de placement	2,1	4,5
Total	4,0	5,4

IV - Perspectives

Activités de promotion et de construction

Le Groupe dispose d'un important portefeuille de projets qui devrait lui permettre d'assurer un niveau d'activité soutenu en 2013.

L'année 2013 sera également consacrée à l'achèvement des chantiers non terminés par la filiale CBM, avec pour objectif principal la maîtrise des coûts. La décision d'entreprendre ou non de nouveaux chantiers interviendra à la fin du premier semestre 2013. L'ensemble des pertes à terminaison sur les chantiers a été provisionné dès l'exercice 2012.

Activités de gestion

Le chiffre d'affaires de la branche gestion devrait augmenter en 2013 compte tenu de l'impact de la poursuite du développement des résidences Relais Spa, sous réserve que la bonne conjoncture actuelle bénéficiant aux activités para-hôtelières continue de profiter aux résidences déjà en exploitation tout au long de l'exercice.

Activités patrimoniales

L'année 2013 sera marquée par la livraison de la résidence étudiante de Marseille-République.

V - Présentation des comptes consolidés du groupe Réside Etudes

Les comptes consolidés du groupe Réside Etudes sont établis selon le référentiel IFRS. Les principaux éléments caractéristiques des états financiers sont résumés ci-après :

Bilan actif

L'augmentation (12,2 M€) des immeubles de placement (104,2 M€ contre 92 M€ en 2011) est détaillée au chapitre III- "activités patrimoniales" du présent rapport ; le montant des immobilisations corporelles nettes s'élève à 46,8 M€ contre 40,1 à fin 2011 ; l'augmentation provient pour l'essentiel de la finalisation du Spa de la résidence Relais Spa Chessy (3,9 M€), de l'installation et l'aménagement des bureaux du siège social (1,1 M€) et des investissements en mobilier et matériel des résidences. Les stocks ont augmenté à 26,7 M€ contre 22,7 M€ à fin 2011.

Le montant du poste clients net s'élève à 31,6 M€ contre 43,4 à fin 2011.

Les autres créances diminuent fortement pour s'établir à 37,2 M€ contre 52,7 à fin 2011.

La trésorerie brute est en augmentation à 38,8 M€ contre 35,1 à la clôture de l'exercice précédent.

Bilan passif

Les fonds propres consolidés sont en augmentation à 68,2 M€ contre 66,1 M€ à la clôture de l'exercice précédent.

Les dettes à long terme augmentent à 111,7 M€ contre 97,2 M€ à fin 2011 principalement en raison d'engagements de crédit-bail divers dont 10,4 M€ afférents aux espaces communs et le Spa de la résidence Relais Spa Roissy et la souscription par GIAC OLT à un emprunt obligataire groupé pour 2,4 M€. Les dettes fournisseurs baissent à 36,6 M€ contre 40,2 M€ à la fin de l'exercice précédent.

Le poste "Autres dettes" s'élève à 38,4 M€ à fin 2012 contre 45,9 M€ à fin 2011.

Compte de résultat

Les ventes immobilières, qui dépendent directement du coefficient d'avancement des projets pris en compte au 31 décembre, sont en diminution à 82,6 M€ contre 88,5 M€ à la fin de l'exercice précédent. Les recettes locatives sont quant à elles en forte augmentation à 180 M€ contre 164,6 M€ à fin 2011 ; le chiffre d'affaires consolidé total s'élève à 322,2 M€ contre 318,4 M€ en 2011. Le résultat opérationnel courant est en baisse à 10,1 M€ contre 12,0 M€ en 2011, tandis que le résultat opérationnel, incluant la réévaluation des immeubles de placement à la "juste valeur", s'élève à 12,0 M€ contre 17,0 M€ pour l'exercice précédent. Le résultat net s'élève à 4,0 M€ contre 8,4 M€ en 2011.

Chiffres clés par branche d'activité

Les chiffres clés par branche d'activité ont déjà fait l'objet d'analyses détaillées par métier. Ils sont résumés dans le tableau ci-après.

En K€	Holding		Promotion		Gestion		Patrimoniaire		Total		
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	
Immobilisations nettes	-	-	2,8	2,0	34,4	21,6	126,9	119,5	164,1	143,1	
Dettes à long terme	19,4	23,1	1,2	1,8	14,5	5,2	76,5	67,1	111,7	97,2	
Résultat avant IS	-	2,4	-	0,9	2,6	3,8	3,5	5,4	4,0	5,4	7,7
Résultat net	-	1,2	-	0,6	1,3	2,4	1,8	3,3	2,1	3,3	4,0

Tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette consolidée est en augmentation à 26,1 M€ contre 10,4 à fin 2011. Cette évolution s'explique principalement par la mise en place de crédits à long et à moyen terme qui financent les principaux investissements de l'exercice.

VI - Présentation des comptes annuels sociaux de Réside Etudes Investissement

Vous trouverez ci-après les comptes annuels de l'exercice 2012 assortis de notes annexes. Il convient de remarquer les éléments suivants :

- A l'Actif, les immobilisations financières comprennent principalement les titres RESIDENCES ETUDIANTES DE FRANCE, RESIDE ETUDES et RESIDE ETUDES GESTION. Le tableau détaillé d'évolution figure ci-après (VII – renseignements divers). Les autres immobilisations financières (777 K€) comprennent la partie payable à terme du prix des actions auto-détenues cédées avec un crédit vendeur (427 K€) ainsi que les dépôts de garantie versés à OSEO au titre du prêt accordé en 2011 (150 K€) augmenté des intérêts capitalisés (7 K€) et au Fond de Garantie Mutualisé FCT GIAC au titre du prêt accordé en 2012 (168 K€).

- Au Passif apparaît la ligne « emprunts obligataires », celle-ci correspondant à la souscription par un fond commun de placement initié par le GIAC d'un emprunt obligataire de 2 400 K€ d'une durée de 10 ans avec 5 années de franchise de remboursement en capital. Cet emprunt groupé avec d'autres émetteurs est ensuite refinancé par le GIAC sur le marché financier obligataire. Les dettes auprès des établissements de crédit correspondent notamment à un crédit par effet de commerce consenti par la Banque Palatine (2 000 K€) ainsi qu'à un crédit de trésorerie qui sont intégralement rétrocédés à la filiale RESIDE ETUDES APPARTHOTELS pour financer ses besoins en fonds de roulement accordés par BNP Paribas (1 497 K€) et au prêt OSEO de 3 000 K€ souscrit en 2011.

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 : 1,9 K€ contre 6 K€ en 2011

-fournisseurs non échus (factures non parvenues) : 85 K€ contre 78 K€ en 2011

- Les produits d'exploitation de 2012 comprennent principalement les dividendes reçus de Réside Etudes et de Saint Jérôme pour un montant de 5,6 M€ contre 5,5 M€ à la clôture de l'exercice précédent.
- Le résultat, affecté en 2012 par une dépréciation des créances sur la filiale CBM pour 2,8 M€, est une perte exceptionnelle de 5,8 M€ contre 7,6 M€ au cours de l'exercice précédent. Cette perte correspond à des aides accordées à certaines filiales dont principalement RESIDE ETUDES GESTION pour 5,5 M€ en 2012 contre 5,0 M€ en 2011.
- L'exercice 2012 se conclut par une perte de 1 M€ contre une perte de 3 M€ à la clôture de l'exercice précédent.

VII – Renseignements divers

- Les normes IFRS imposent d'évaluer à leur juste valeur les instruments financiers. A ce titre, les swaps de taux, conclus par la Foncière Paris Opéra et par la SAS Relais Spa Roissy pour se couvrir des fluctuations de taux variable des emprunts contractés, font ressortir au 31/12/2012 une perte latente de 1 578 K€ qui impacte les capitaux propres à hauteur de 1 052 K€ après déduction d'un crédit d'impôt latent de 526 K€. L'incidence nette de la variation de juste valeur annuelle est une moins-value nette d'impôts de 174 K€ qui impacte les capitaux propres s'agissant d'un instrument non spéculatif.
- A ce jour, nous n'avons pas connaissance d'incertitudes ni identifié de risques majeurs pouvant entraîner d'importantes difficultés pour la société, en dehors de ceux qui ont donné lieu à des provisions dûment enregistrées dans les comptes.
- Fiscalité : Nous vous informons que le montant des charges somptuaires non déductibles du résultat fiscal (au sens de l'article 39-4 du CGI) est nul au 31 décembre 2012.

- La société détient 31 250 actions de son capital pour un montant de 1 048 K€ ; ces actions sont destinées à développer l'actionnariat des principaux cadres. Le nombre d'actions achetées au cours de l'exercice s'élève à 7 400 actions pour 488 K€.
- Le détail des titres de participation figure sur le tableau détaillé réglementaire (VIII - filiales et participations en page 39 du présent rapport).

Les mouvements du poste se détaillent comme suit :

Nom	Valeur comptable au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeur comptable au 31/12/2012
SAS Résidences Etudiantes de France	30 000 000	0	0	30 000 000
SAS Réside Etudes	18 215 398	0	0	18 215 398
SAS Réside Etudes Gestion	14 900 002	0	0	14 900 002
SCI du 231 Avenue Laurent Cely	0	50 000	0	50 000
SAS La Girandière	1 018 000	0	0	1 018 000
SARL Foncière Etoile la Boétie	1 000 000	0	0	1 000 000
SAS Saint Jérôme	1 372 041	0	0	1 372 041
SARL Foncière Paris Opéra	992 139	0	0	992 139
SCI Arlientin	275 000	0	0	275 000
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	50 000	2	0	50 002
SAS Lincoln François 1er	38 112	0	0	38 112
SARL Résidence Marseille République	9 900	0	0	9 900
SARL Cauxiprom	5 000	0	0	5 000
SARL Résidence du Périgord	4 000	0	0	4 000
SARL Foncière Spa Chessy	10	0	0	10
SARL Foncière Commerces Chessy	10	0	0	10
SARL Foncière Spa Roissy	10	0	0	10
SARL Foncière Commerces Roissy	10	0	0	10
TOTAL	67 879 632	50 002	0	67 929 634

VIII - Affectation du résultat

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

La perte de l'exercice	(997 794,31) €
Majorée du report à nouveau	36 356 435,46 €
	<hr/>
Forment un total disponible de	35 358 641,15 €
Qui sera affecté de la manière suivante :	
Dividende *	1 200 000,00 €
Report à nouveau	34 158 641,15 €
	<hr/>
soit un total affecté de	35 358 641,15 €

* 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 31 juillet 2013 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 2011
- 1,20 € au titre de 2010
- 0,60 € au titre de 2009

IX – Augmentation de capital par incorporation de réserves

Il sera proposé à la prochaine assemblée de porter le capital social de 30 000 000 € à 50 000 000 € par incorporation d'un montant de 20 000 000 € intégralement prélevé sur le compte « report à nouveau ». Cette augmentation de capital sera effectuée par élévation du nominal des actions existantes.

X - Renseignements juridiques divers - 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, La Girandière, Saint Jérôme, Résidences Etudiantes de France, Résidences Services Gestion, Stud'City, Réside Etudes Gestion, Réside Etudes Apparthotels, L'Yser, Relais Spa et Relais Spa Roissy ;
- un mandat de Gérant des SARL Résidence du Périgord, Résidence François Arago, La Colline de Luminy, La Colline de l'Arche, Foncière Paris Opéra, Foncière Etoile la Boétie, Résidence des Frères Lumière, Marseille-Luminy, Compagnie Auxiliaire de Promotion, Résidence Les Rives du Léman, Rond-Point des deux golfs, Résidence Pasteur, Foncière Spa Chessy, Foncière Commerces Chessy, Foncière Spa Roissy et Foncière Commerces Roissy.

Monsieur Christian Verlaine, administrateur, exerce également :

- un mandat de Directeur Général des SAS Saint Jérôme, Résidences Etudiantes de France, Réside Etudes Gestion, Résidences Services Gestion, Réside Etudes Apparthotels, Relais Spa Roissy ;

Monsieur Robert Vergès, administrateur, exerce également :

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

Monsieur Bertrand de Demandolx, administrateur, exerce également :

- un mandat de Gérant de la SARL BF Chessy Restauration,
- un mandat de Gérant de la SARL BF Roissy Restauration.

Monsieur Henri Bouvet, administrateur, exerce également :

- un mandat de Président de la SA Sovefi,
- un mandat de Gérant de la Société d'Édition de Publications Limousines.

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

XI – Événements post-clôture

Nous n'avons pas identifié d'événements post-clôture.

XII –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	2008	2009	2010	2011	2012
1- Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 000	1 000	1 000	10 000	30 000
Nombre d'actions ordinaires émises	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
2- Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	7 936	5 547	9 952	5 505	5 565
<i>Résultat avant impôts et participation</i>				(2 330)	(3 480)
<i>amortissements</i>					2 768
<i>provisions</i>				212	(13)
Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	1 687	1 201	32 160	(2 118)	(725)
Impôt sur les bénéfices	(114)	1 391	(2 029)	661	(2 483)
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	1 802	(191)	34 088	(2 991)	(997)
Résultat distribué		600	1 200	1 200	1 200
3- Résultat par action (en €)					
Résultat après impôts et participation et avant amortissements et provisions	1,80	(0,19)	34,09	(0,30)	(0,18)
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	1,80	(0,19)	34,09	(0,30)	(0,10)
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					

Comptes consolidés du groupe Réside Etudes

Etat de la situation financière	p. 15
Compte de résultat consolidé	p. 16
Tableau des flux de trésorerie consolidé	p. 17
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	p. 17
Notes annexes aux états financiers consolidés 2012	p. 18
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	p. 34

État de la situation financière : bilan consolidé actif

(En K€)		2012	2011
Immobilisations incorporelles nettes	Note 5-1	9 109	8 742
Immobilisations corporelles nettes (hors immeubles de placement)	Note 5-2	46 836	40 054
Immeubles de placement	Note 5-4	94 868	79 089
Immeubles de placement en cours de construction	Note 5-4	9 410	12 920
Autres actifs financiers	Note 5-5	3 865	2 280
Actifs d'impôts différés	Note 5-6	426	128
Total des Actifs non courants		164 514	143 213
Stocks nets	Note 5-7	26 634	22 660
Créances clients nettes	Note 5-8	31 621	43 401
Autres créances nettes	Note 5-9	37 213	52 772
Actifs d'impôts exigibles	Note 5-9	221	2 329
Trésorerie et équivalent de trésorerie	Note 5-10	38 841	35 064
Total des Actifs courants		134 530	156 226
Total de l'actif		299 044	299 439

État de la situation financière : bilan consolidé passif

(En K€)		2012	2011
Capital social		30 000	10 000
Réserves liées au capital		36 456	60 615
Réserves consolidées		(2 559)	(12 917)
Résultat consolidé groupe		4 268	8 448
Capitaux Propres part du groupe		68 165	66 146
Résultat des minoritaires		(237)	9
Réserves des minoritaires		11	23
Total des Capitaux propres		67 939	66 178
Dettes financière à long et moyen terme	Note 6-1	111 715	97 210
Avantage du personnel	Note 6-2	792	566
Provisions - non courant	Note 6-3	2 824	1 910
Passifs d'impôts différés	Note 6-4	16 864	13 465
Total des Passifs non courants		132 195	113 151
Part à moins d'un an des dettes financières à long et moyen terme	Note 6-1	10 871	9 143
Autres passifs et concours bancaires	Note 6-5	12 778	24 652
Dettes fournisseurs	Note 6-6	36 570	40 182
Autres dettes	Note 6-7	38 409	45 951
Passif d'impôts exigibles		282	182
Total des Passifs courants		98 910	120 110
Total du passif		299 044	299 439

Compte de résultat consolidé 2012

(En K€)		2012	2011
Ventes immobilières	Note 7-1	82 576	88 536
Recettes locatives	Note 7-2	180 007	164 608
Autres éléments du chiffre d'affaires	Note 7-3	59 575	65 208
Produits des activités ordinaires		322 158	318 352
Achats consommés		(164 971)	(175 356)
Charges de personnel	Note 7-4	(48 050)	(45 980)
Impôts et taxes		(7 422)	(7 094)
Charges opérationnelles courantes		(85 953)	(73 591)
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur		(4 538)	(4 572)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur		(1 124)	224
Résultat opérationnel courant		10 100	11 983
Autres produits et charges opérationnels	Note 7-5	(254)	639
Ajustements de la valeur des immeubles de placement	Note 7-6	2 135	4 403
Résultat opérationnel		11 981	17 025
Produits de trésorerie		683	1 017
Coût de l'endettement financier brut		(4 661)	(4 339)
Coût de l'endettement financier net	Note 7-7	(3 978)	(3 322)
Autres produits et charges financiers		(295)	(17)
Charges d'impôt sur le résultat	Note 7-8	(3 677)	(5 229)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence			
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		4 031	8 457
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession			
Résultat net		4 031	8 457
<i>dont part du groupe</i>		4 268	8 448
<i>dont intérêts minoritaires</i>		(237)	9

Résultat global de l'exercice 2012

	2012	2011
Résultat net (en euros) part du groupe	4 268	8 448
Variation de juste valeur des instruments de couverture	(262)	338
Impôts différés	87	(113)
Autres éléments du résultat global		
Résultat global	4 093	8 674

Résultat net consolidé par action

	2012	2011
Nombre d'actions au 31 décembre (hors actions auto-détenues)	968 750	976 150
Résultat net par action (en euros) part du groupe	4,41	8,65

Tableau des flux de trésorerie consolidé *

(En K€)	2012	2011	
Résultat net des activités	4 031	8 457	
Elimination des produits et des charges sans incidence de trésorerie :			
Dotation nette aux amortissements et provisions	5 491	4 750	
Elimination des écarts de juste valeur	(2 135)	(4 403)	
Variation des provisions d'impôts différés actifs	(298)	707	
Variation des provisions d'impôts différés passifs	3 399	4 333	
+/- value de cession	21	63	
Capacité d'autofinancement	10 509	13 907	
Variation de stocks	(3 974)	2 181	
Variation des autres postes d'actifs courants	29 447	(14 733)	
Variation des postes de passifs courants	(10 828)	8 967	
Activités opérationnelles	14 645	(3 585)	
Décassements sur immobilisations	(24 583)	(16 564)	
Encaissements sur cessions d'immobilisations	738		
Variation de périmètre immobilisations			
Activités d'investissements	(23 845)	(16 564)	
Dividendes versés	(1 200)	(1 209)	
Augmentation de capital ou apport	10		
Variation de périmètre			
Remboursement d'emprunt à long et moyen terme	(8 759)	(7 615)	
Encaissement d'emprunts à long et moyen terme	24 552	15 016	
Instruments de couverture	(261)	(338)	
Activités de financement	14 342	5 854	
Variation de trésorerie nette	15 651	-388	
Trésorerie à la clôture de l'exercice	note 5-10	26 063	10 412
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		10 412	10 800

* Les variations de périmètre ne sont pas ventilées sur le tableau des flux de trésorerie consolidé car elles n'ont pas de signification, provenant pour l'essentiel de sociétés nouvellement créées pour porter des projets immobiliers.

État de variation des capitaux propres consolidés (part du groupe)

Analyse du poste	2012	2011
Fonds propres à l'ouverture	66 146	58 975
Résultat global de l'exercice	4 093	8 674
Distribution	(1 200)	(1 209)
Actions auto-détenues	(469)	228
Variation de périmètre (IFRS 3R) et divers	(405)	(522)
Fonds propres à la clôture	68 165	66 146

Note 1 - Présentation

Le groupe Réside Etudes exerce trois activités principales de :

- **promotion immobilière**
Le groupe assure la conception, la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation d'ensembles immobiliers destinés à la location ou à l'accession.
- **gestion immobilière**
Le groupe assure également les fonctions d'administrateur de biens ou d'exploitant en meublé de résidences pour le compte des propriétaires.
- **constitution d'un patrimoine immobilier**
Le groupe gère un patrimoine immobilier qui lui appartient en propre et qui est composé d'appartements et de lots commerciaux se situant en quasi-totalité dans des résidences qu'il a construites.

Note 2 – Principes comptables

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Réside Etudes au 31 décembre 2012 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 23 mai 2013. Les principes comptables retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2012 sont conformes à ceux retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2011.

Les normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2012 n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations publiés par l'IASB au 31 décembre 2012 et adoptés par l'Union européenne.

Des travaux d'analyse sont en cours pour évaluer les enjeux et impacts financiers des normes IFRS 9, 10, 11 et 12. La remise en cause du mode d'intégration proportionnelle pourrait entraîner dans le cadre d'opérations de co-promotion des modifications dans la présentation des états financiers.

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 31.

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 intégration proportionnelle

La consolidation est effectuée par intégration proportionnelle pour les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint.

Sociétés consolidées par équivalence

Il s'agit des sociétés dans lesquelles le groupe exerce une influence notable sans avoir le contrôle de leurs activités. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du groupe dans le montant total du résultat de la période de ces sociétés, à partir de la date d'effet de la prise d'intérêt dans ladite société, et jusqu'à la date à laquelle cette prise d'intérêt prend fin.

Date de clôture

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

Liste des sociétés consolidées

Celle-ci figure en note 12.

Note 3 – Règles d'évaluation

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

Activités patrimoniales et de gestion

Le chiffre d'affaires consolidé de ces activités représente le montant facturé après élimination des opérations intragroupe ; les charges représentent le montant couru au titre de la période. En conséquence, le résultat opérationnel correspond exactement à celui de l'exercice comptable.

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

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

Activités de promotion

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

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

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.

Autres 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.

Les fonds de commerce acquis 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.

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

Autres immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées :

- d'actifs immobiliers non classés en immeubles de placement comprenant essentiellement des appartements de fonction, des lots de parkings et des bureaux et locaux commerciaux utilisés et exploités directement par le groupe. La valeur brute comptable des immeubles entiers est dans un premier temps répartie entre terrain et construction. Le poste "construction" est ensuite réparti en quatre composants : le gros œuvre amorti sur quarante ans, les travaux de façade et de couverture amortis sur trente ans, les agencements techniques amortis sur vingt ans et les autres agencements sur quinze ans ; les frais d'acquisition et les frais financiers étant proportionnellement répartis entre le terrain et chacun des quatre composants.
- du mobilier et des équipements permettant notamment l'exploitation meublée et la fourniture des services para-hôteliers des résidences ainsi que du mobilier et du matériel du siège social. Ces immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et amorties en mode linéaire ou dégressif sur les durées estimées de leur utilisation :
 - Agencements, installations et mobilier de bureau - Mobilier des résidences 10 ans
 - Canapés, petit matériel et matériel de cafétéria 5 ans
 - Matériel informatique 3 ans

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

Immeubles de placement

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

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

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

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

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 cout historique jusqu'à cette date.

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 en "résultat".

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 maîtrise d'ouvrage déléguée conformes à ses coûts standard 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 publié 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

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 dont les règles financières sont traitées au paragraphe « Evaluation des risques financiers ».

Impôts différés

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

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

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

Contribution Economique Territoriale (CET)

Le groupe comptabilise la CET en charges opérationnelles comme la taxe professionnelle auparavant.

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 au taux moyen de 3.20 % au 31/12/2012. Le calcul de ces avantages est effectué par un cabinet indépendant. La variation des provisions d'un exercice à l'autre est constatée en totalité 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 5-8 et 6-1. 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.

En outre, Réside Etudes Investissement doit justifier chaque année auprès d'un pool bancaire du respect d'un ratio consolidé "dettes financières sur fonds propres" et sa filiale Résidences Etudiantes de France doit également respecter différents ratios de capacité de remboursement ; le respect de ces ratios est lié à l'emprunt d'un montant initial de 24 M€ contracté en juillet 2010 auprès de ce pool lors du rachat des titres Résidences Services Gestion par Résidences Etudiantes de France.

Actions auto-détenues et paiements fondés sur des actions

- **Actions propres**

Au 31 décembre 2012, Réside Etudes Investissement détient 31 250 actions de son capital provenant exclusivement de rachats effectués auprès d'anciens cadres ou administrateurs. Ces actions sont destinées à développer l'actionnariat des principaux cadres au travers de cessions éventuellement assorties d'un paiement échelonné dans le temps. Ces cessions sont effectuées en valorisant les actions sur la base de la valeur d'actif net consolidé.

En application des normes IFRS, les actions propres détenues, ou cédées avec un crédit vendeur, sont intégralement déduites des fonds propres consolidés pour un montant de 1 475 K€ au 31/12/2012. 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.

Courant 2011, le solde non attribué du plan d'option d'achat (13 200 options) initial a été transformé en 9 250 actions gratuites attribuables et 3 950 options de ventes aux mêmes salariés. L'incidence de la modification du plan a été évaluée à la date du changement de plan et a été étalée, pour les actions gratuites, de façon prospective sur la durée résiduelle d'acquisition des droits. Par ailleurs, 2 500 nouvelles actions gratuites ont été attribuées dans le cadre d'un deuxième plan. La charge IFRS 2 comptabilisée est de 223 K€ en 2012 pour un montant cumulé de 584 K€ depuis le début du plan en 2009. Le détail est résumé dans le tableau ci-dessous :

	Nombre d'actions gratuites	Nombre d'options de ventes	Echéance	Valorisation globale (en milliers d'euros)	Charges 2012 (en milliers d'euros)
Plan juin 2011	9 250	3 950	juin-13	553	157
Plan octobre 2011	2 500	-	oct-13	132	66
Total	11 750	3 950		685	223

Note 4 – Acquisitions, cessions, évolutions du périmètre

La liste des sociétés consolidées au 31/12/2012 figure en note 12 ; celle-ci comprend un ensemble de 106 sociétés, dont 100 sociétés consolidées par intégration globale, et 6 sociétés consolidées par intégration proportionnelle.

La variation nette de 2 sociétés correspond à l'entrée dans le périmètre de 5 nouvelles sociétés constituées ou acquises par le groupe : elles sont marquées spécifiquement dans la liste ; et à la sortie du périmètre de 3 sociétés de promotion : les SCI et SNC GIR VOLG 68, PARIS EVRY et ESTUDINES DE PROVENCE, ayant terminé leur activité, ont été dissoutes au cours de l'exercice 2012.

Note 5 - Note sur l'état de la situation financière consolidée - actif

Note 5-1 Immobilisations incorporelles

Analyse du poste	2012	2011
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	10 176	11 268
Acquisitions de l'exercice	636	1 168
Cessions et reclassement		(2 260)
Immobilisations brutes en fin d'exercice	10 812	10 176
Dépréciations	(1 703)	(1 434)
Montant net au 31 décembre	9 109	8 742

L'essentiel des acquisitions d'immobilisations incorporelles est constitué par le droit de commercialité acquitté sur les nouveaux locaux du siège.

Les immobilisations incorporelles nettes se composent de :

Analyse du poste	2012	2011
Marques	356	356
Fonds de commerce acquis par :		
• Résidences Services Gestion	286	245
• Réside Etudes Apparthotels	2 045	2 023
• La Girandière	1 263	1 263
• Stud'City	3 105	3 105
• Relais Spa	639	639
Logiciels informatiques	1 353	1 110
Droit de commercialité	418	0
Montant incorporel net au 31 décembre	9 109	8 742

Note 5-2 Immobilisations corporelles

Analyse du poste	2012	2011
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	62 837	57 416
Acquisitions de l'exercice	11 105	8 718
Cessions ou mises au rebut et reclassement de l'exercice	(188)	(3 298)
Immobilisations brutes en fin d'exercice	73 754	62 836
Amortissements	(26 918)	(22 782)
Montant corporel net au 31 décembre	46 836	40 054

Les acquisitions de l'exercice comprennent principalement :

- la finalisation des travaux des spas de Relais Spa Chessy pour 2 602 K€ et Relais Spa Roissy pour 3 550 K€,
- des acquisitions de mobilier et matériel d'exploitation notamment auprès de crédits-bailleurs pour 1 009 K€,
- d'autres acquisitions d'exploitation correspondant à des installations et aménagements des locaux du siège pour 736 K€ (RESIDE ETUDES), pour 382 K€ (RESIDE ETUDES GESTION) et pour 646 K€ (RESIDENCES SERVICES GESTION).

Les diminutions de l'exercice s'expliquent principalement par des mises au rebut pour 188 K€.

Note 5-3 Immobilisation en crédit-bail

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques consolidées des contrats de crédit-bail souscrits par le groupe au 31 décembre 2012 (hors crédit-bail immobilier de 773 K€ concernant la résidence Paris-Opéra classée en immeuble de placement).

Analyse du poste		- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Valeur brute d'origine	28 273			
Amortissements cumulés au 31 décembre 2012	10 167			
Redevances payées en 2012	2 947			
Capital restant dû au 1 ^{er} janvier 2012	6 590			
Augmentations en 2012	11 409			
Remboursements en 2012	(1 952)			
Capital restant dû au 31 décembre 2012	16 047	2 534	7 080	6 433
Capital restant dû au 31 décembre 2011	6 591	1 603	4 988	

Note 5-4 Immeubles de placement

Analyse du poste	2012	2011
Valeur à l'ouverture de l'exercice	79 089	74 239
Acquisitions de l'exercice	4 224	447
Virement d'immobilisations en cours	9 420	
Réévaluation de l'exercice	2 135	4 403
Montant net au 31 décembre	94 868	79 089

Les acquisitions de l'année se composent essentiellement de logements diffus acquis par la FONCIERE ETOILE LA BOETIE pour 1 477 K€ et les travaux de finalisation de la résidence Rond-point des deux golfs pour 2 747 K€.

Immeubles de placement en cours de construction

Analyse du poste	2012	2011
Valeur à l'ouverture de l'exercice	12 920	4 323
Virement d'immobilisations en cours	(9 420)	
Acquisitions de l'exercice	5 910	8 597
Montant net au 31 décembre	9 410	12 920

La résidence Marseille République apparaît au poste "immeubles de placement en cours" pour 9 410 K€ dont 3 500 K€ déjà versés en 2011 en avance-preneur.

Note 5-5 Autres actifs financiers

Analyse du poste	2012	2011
Dépôts de garantie	1 454	1 076
Prêt d'autofinancement crédit-bail	2 385	1 199
Autres titres immobilisés	24	0
Titres non consolidés	2	5
Total	3 865	2 280

Les autres titres immobilisés sont constitués par la prise de participation dans la société GIAC qui a consenti un emprunt obligataire de 2 400 K€. Les titres non consolidés à fin 2012 concernent une participation dans la SOCAF (Société de Caution mutuelle au titre des activités de syndic) détenue par CLB GESTION.

Note 5-6 Actifs d'impôts différés

Le montant de 360 K€ correspond exclusivement à des crédits au titre de retraitements de consolidation d'impôt sur les sociétés non intégrées fiscalement.

Note 5-7 Stocks

Analyse du poste	2012	2011
Montant brut	27 585	23 672
Dépréciations	(951)	(1 012)
Stocks nets	26 634	22 660

Les stocks bruts correspondent principalement à l'activité de promotion. Les provisions pour dépréciation correspondent exclusivement à l'activité promotion.

Note 5-8 Créances clients

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

Analyse du poste	2012	2011
Clients des activités de promotion	16 092	30 439
Clients des activités de construction	7 821	7 152
Clients des activités de gestion étudiante	1 518	1 985
Clients des activités Apparthotels	6 072	3 989
Clients des autres activités	2 218	1 779
Dépréciations	(2 100)	(1 943)
Total	31 621	43 401

Le compte "clients des activités de promotion" représente les montants 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. Les créances de l'activité de construction comprennent les créances clients de la société CBM pour 7 821 K€.

Le poste "clients des activités de gestion" est principalement constitué des créances sur les clients locataires des logements gérés et des facturations au titre des contrats de prestation de service 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 %.

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 promotion	15 908	15 908				
Clients des activités de construction	7 821	7 821				
Clients des activités de gestion étudiante	313		313			
Clients des activités Apparthotels	5 488	1 095	3 293	863	237	
Clients des autres activités	2 091	1 045	865	30	143	8
Total 2012	31 621	25 869	4 471	893	380	8
Rappel 2011	43 401	39 687	2 976	387	282	69

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

Note 5-9 Autres créances

Analyse du poste	2012	2011
Acomptes fournisseurs	340	288
Créances sociales et fiscales	17 979	21 640
Comptes de régularisation et divers	18 894	30 844
Total	37 213	52 772

Toutes les créances sont à moins d'un an.

Les comptes de régularisation et divers sont principalement constitués des charges constatées d'avance relatives aux écritures d'avancement sur l'activité de promotion pour 10 763 K€ et des débiteurs divers pour 7 267 K€.

Note 5-10 Trésorerie

Analyse du poste	2012	2011
Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif	38 841	35 064
Concours bancaires courants	(12 778)	(24 652)
Trésorerie nette au 31 décembre	26 063	10 412

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

Note 6-1 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	2012	2011
Montant à l'ouverture de l'exercice	106 353	99 134
Nouveaux prêts mis en place et tirages effectués	24 992	14 834
Remboursements effectués	(8 759)	(7 615)
Montant au 31 décembre	122 586	106 353

	Total	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Autres emprunts obligataires	2 400		120	2 280
Emprunts et dettes financières à long et moyen terme	109 315		69 753	39 562
Emprunts et dettes financières à long et moyen terme (part à moins d'un an)	10 871	10 871		
Total 2012	122 586	10 871	69 873	41 842
Total 2011	106 353	9 143	40 941	56 269

La variation de ce poste au cours de l'exercice s'analyse ainsi :

- l'augmentation provient pour l'essentiel :
 - de l'emprunt obligataire contracté par RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT pour un montant de 2 400 K€ ;
 - de prêts à long terme accordés à la Sarl Foncière Etoile la Boétie pour 1 878K€ ;
 - de différents prêts à moyen terme contractés par les sociétés d'exploitation Girandière Services pour 1 163 K€ ;
 - d'un tirage complémentaire du prêt locatif social de la Sarl Rond-point des deux golfs pour 1 751 K€ ;
 - Les autres augmentations proviennent des crédits-bails retraités en consolidation dont 10 400 K€ concernant les crédits-bails immobiliers de la résidence du Relais Spa Roissy, 5 910 K€ pour la résidence de Marseille République, 439 K€ pour les nouveaux locaux de la SAS LA GIRANDIERE et 570 K€ pour les crédits-bails mobiliers des résidences exploitées par RESIDE ETUDES APPARTHOTELS.
- la diminution s'explique principalement par le remboursement contractuel des prêts pour 6 038 K€ et par la quote-part d'amortissement des contrats de crédits-bails pour 2 721 K€.
- La part à moins d'un an des dettes financières à long et moyen terme inclut la perte latente sur les instruments de couverture qui doivent être évalués à la juste valeur s'agissant d'instruments financiers ; les swaps de taux conclus par Foncière Paris Opéra et Relais Spa Roissy pour se couvrir des fluctuations de taux variable des emprunts contractés, ont été évalués à une valeur négative de 1 578 K€ à fin 2012 à comparer avec une valeur négative de 1 316 K€ à fin 2011. Cette perte latente impacte directement les capitaux propres du groupe car les instruments financiers constituent une couverture parfaite des dettes correspondantes.

Note 6-2 Avantages du personnel

L'engagement de la société au titre des médailles du travail conformément aux dispositions des conventions collectives applicables au 31 décembre 2012 est non significatif au 31 décembre 2012.

La valeur des engagements de retraite au 31 décembre 2012, évaluée par un actuaire indépendant, est de 792 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 2 % en fonction des entités au titre du G.V.T (incluant l'incidence de l'inflation)
- 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 étant ramené à la date de l'arrêt des comptes au moyen d'un taux d'actualisation fixé à taux moyen de 3.20 % au 31/12/2012.

Décomposition de la variation de l'engagement	2012	2011
Valeur actuelle nette des engagements au début de l'exercice (provision à l'ouverture)	(566)	(478)
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(75)	(66)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(27)	(22)
Pertes et gains actuariels	(124)	
Prestations payées		
Valeur actuarielle nette des engagements en fin d'exercice (provision à la clôture)	(792)	(566)

Décomposition de la charge annuelle	2012	2011
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(75)	(66)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(27)	(22)
Charge ou reprise de l'exercice	(102)	(88)

Note 6-3 Provisions courantes et non courantes

La provision totale de 2 824 K€ constituée au 31 décembre 2012 est composée pour l'essentiel de diverses provisions concernant les activités de promotion et de construction.

Analyse du poste	2012	2011
Montant à l'ouverture de l'exercice	1 910	1 861
Dotations de l'exercice	1 849	1 007
Reprises de l'exercice	(935)	(958)
Montant au 31 décembre	2 824	1 910

L'augmentation des dotations de l'exercice est principalement imputable aux nouvelles pertes à terminaison constatées pour certains chantiers de la filiale CBM pour 1 124 K€ (contre 415 K€ en 2011) ainsi que la constitution d'une provision pour risque fiscal sur les Girandières (492 K€).

Note 6-4 Passifs d'impôts différés

Analyse du poste	2012	2011
Impôts latents au titre de la réévaluation des actifs à la juste valeur	9 311	7 870
Impôts latents au titre de la marge à l'avancement	3 909	2 576
Autres (différences temporaires)	3 644	3 019
Total	16 864	13 465

Note 6-5 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. Ainsi, les concours bancaires relatifs à la branche promotion s'élèvent à 8 350 K€ et les autres concours bancaires à 4 428 K€.

Analyse du poste	2012	2011
Montant à l'ouverture de l'exercice	24 652	17 385
Nouveaux prêts mis en place et tirages effectués	7 692	22 742
Remboursements effectués	(19 566)	(15 475)
Montant au 31 décembre	12 778	24 652

Note 6-6 Dettes fournisseurs

Analyse du poste	2012	2011
Fournisseurs des activités de promotion	22 824	29 875
Fournisseurs des activités de gestion et divers	13 746	10 307
Total	36 570	40 182

Note 6-7 Autres dettes

Analyse du poste	2012	2011
Dettes sociales et fiscales	19 560	23 205
Comptes de régularisation et divers	17 638	22 395
Acomptes clients	1 211	351
Total	38 409	45 951

Les comptes de régularisation et divers sont principalement constitués des produits constatés d'avance relatifs aux écritures d'avancement sur l'activité de promotion pour 5 482 K€ et des débiteurs divers pour 12 488 K€.

Note 7 – Commentaires sur le compte de résultat

Note 7-1 Ventes immobilières

Le chiffre d'affaires des ventes d'appartements est constaté au prorata du coefficient d'avancement global : le montant ainsi déterminé s'est élevé à 82 576 K€ contre 88 536 K€ au titre de l'exercice 2011.

Note 7-2 Recettes locatives

Les recettes locatives, apparaissant au compte de résultat pour un montant de 180 007 K€ contre 164 608 K€ en 2011, ne concernent que les recettes d'hébergement perçues au titre des appartements en régime de bail ou provenant des immeubles en patrimoine ; elles incluent également les prestations à caractère hôtelier facturées par les sociétés exploitantes.

Note 7-3 Autres produits des activités ordinaires

Ils comprennent :

- les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée et les honoraires de commercialisation concernant les programmes non livrés
- les honoraires de gestion et de commercialisation immobilière
- les prestations de services facturées au titre des contrats signés avec les propriétaires et les syndicats de copropriétés
- le chiffre d'affaires de la filiale de construction CBM

Le montant de ces produits s'élève à 59 575 K€ contre **61 755 K€** en terme comparable (65 208 K€ publié en 2011). Pour rendre ces chiffres comparables, il a été tenu compte du changement de mode de facturation par l'YSER aux sociétés exploitantes des dépenses d'entretien des parties communes et privatives (3 000 K€) et d'une omission d'élimination d'une opération interco sans impact sur le résultat consolidé sur l'année 2011 pour 3 453 K€ ; ces dépenses sont désormais prises en compte par les sociétés exploitantes alors qu'elles faisaient l'objet d'une répartition forfaitaire jusqu'en 2011.

La variation en termes comparables s'explique principalement par la baisse du chiffre d'affaires de CBM pour 2 619 K€, la prise en compte dans ce poste des ventes de mobilier aux investisseurs pour 3 250 K€.

Note 7-4 Frais de personnel

	2012	2011
Analyse du poste		
Frais de personnel	37 397	31 940
Charges sociales	10 365	13 588
Participation des salariés	288	452
Total	48 050	45 980

L'effectif permanent du groupe au 31 décembre 2012 est de 1 165 personnes contre 1 007 au 31 décembre 2011. Il est réparti de la manière suivante :

	2012	2011
Employés	763	506
Agents de maîtrise	231	163
Cadres	171	136

Note 7-5 Autres charges et produits opérationnels

La charge nette de 254 K€ correspond principalement aux produits exceptionnels sur opération de gestion pour 139 K€ et de charges exceptionnelles sur opérations de gestion des différentes filiales pour 398 K€.

Note 7-6 Ajustement de la valeur des immeubles de placement

Le solde de 2 135 K€ correspond à l'impact des immeubles évalués à la "juste valeur".

Note 7-7 Coût de l'endettement financier net

Les produits financiers proviennent pour la plus grande part des intérêts de compte courant facturés par RESIDES ETUDES aux filiales de promotion et incorporés au coût de construction des immeubles. Les charges financières correspondent aux intérêts des emprunts auprès des établissements financiers (pour la part postérieure à l'achèvement des immeubles en ce qui concerne les sociétés de promotion).

Note 7-8 Charges d'impôts sur le résultat

Le montant de l'impôt consolidé constitue une charge provisionnée de 3 677 K€ au titre de l'exercice soit un taux d'impôt consolidé de 47.7%.

Le montant de l'impôt qui serait dû en appliquant le taux normal (33.33 %) au résultat du groupe avant IS, soit 7 708 K€, s'élève à 2 569 K€ ; l'écart de 1 108 K€ par rapport à la charge d'impôt dans les comptes consolidés provient des différences permanentes suivantes :

- 633 K€ d'IS sur déficits fiscaux non activables,
- 211 K€ d'IS de provisions non déductibles,
- 178 K€ d'IS sur charges financières non déductibles
- 86 K€ d'IS sur les autres différences temporaires

L'impôt sur les sociétés effectivement payé au titre de l'exercice 2012 s'élève à 500 K€.

Note 8 – Engagements hors bilan

Engagements reçus

Ils comprennent les garanties financières reçues de la banque Natixis et de la SOCAF au titre des activités de gestion et de transaction à hauteur de 7 700 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 RESIDE ETUDES.

Engagements donnés

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

Note 9 – IAS 24 parties liées

Le montant global des rémunérations versées aux quatre administrateurs salariés s'élève à 1 329 K€ en 2012 contre 1 294 K€ en 2011 se décomposant en salaire brut, participation et avantages en nature (899 K€) et charges sociales (430 K€). Les jetons de présence pour l'ensemble du Conseil s'élève à 28 K€. Il n'y a pas d'engagement spécifique aux administrateurs en matière de pension ou autres indemnités.

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

Note 10 – Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires perçus par les commissaires aux comptes au titre du contrôle des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2012 se sont élevés globalement à 270 K€ hors taxe (pour le cabinet Deloitte et Associés, le cabinet Conseil Audit et Synthèse, et Monsieur Philippe Mouraret).

Note 11 – Evénements post-clôture

Il n'y a pas d'événement significatif.

Note 12 - Liste des sociétés consolidées

Nom des sociétés	Forme juridique	Pourcentage d'intérêt***
Holdings		
Résidence Etudes Investissement	SA	Mère
Résidences Etudiantes de France	SAS	100
Activités de promotion		
Résidence Etudes	SAS	100
Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie (CBM)	SAS	100
Cauxiprom	SARL	100
Résidence Les Rives du Léman	SARL	100
Roissy Park	SNC	100
Paris - Courbevoie - La Défense	SNC	100
Résidence Val d'Europe	SNC	100
Les Estudines Kléber	SNC	100
Paris Saint- Denis	SNC	100
Paris-Massy	SNC	100
Paris-Evry	** SNC	100
Relais Spa Val d'Europe	SNC	100
Relais Spa Carré Sénart	SNC	100
Résidence Saint Germain	SNC	100
Estudines Galliéni	SNC	100
Relais Spa Paris Roissy	SNC	100
Residhome Saint Cyprien	SNC	100
Roissy Village	SNC	100
Pierre Séward	SNC	100
Estudines de Provence	** SNC	100
Berges de Loire	SNC	100
Arcachon Piazza	SNC	100

Residhome du Théâtre		SNC	100
Bords de Marne		SNC	100
Jules Verne		SCI	100
De Lagny		SCI	100
Gir Meaux-77		SCI	100
La Germinoise		SCI	100
Le Vieux Village		SCI	100
Gir-Volg-68	**	SCI	100
De la ferme		SCI	100
Oseraie Osny		SCI	100
Gir-Oli-45		SCI	100
Le Hameau Briard		SCI	100
Le Village Saint Fiacre		SCI	100
Gir-Hénin 62		SCI	100
Gir-Saint Fiacre		SCI	100
Gir-Valenc 59		SCI	100
Gir-Trel 24		SCI	100
Gir-Laval 53 (ex- Gir-Avri-49)		SCI	100
Fonta Girandière		SCI	50
Estudines F. Arago		SNC	100
Estudines Diderot		SNC	100
Fonta-Girandière Rezé		SCI	50
Fonta-Girandière Ecoouflant		SCI	50
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
Gir-Challans-85	*	SCI	100
Gir-Mulhouse-68	*	SCI	100
SCCV Boulevard armée des Alpes NICE	*	SCI	50
Activités de gestion			
Résidences Services Gestion		SAS	100
Résidence Etudes Apparthotels		SAS	100
Relais Spa		SAS	96,5
L'Yser		SAS	100
Lincoln François Premier		SAS	100
Résidence Etudes Gestion		SAS	100
La Girandière		SAS	100
La Girandière Services Saint Fort		SARL	100
La Girandière Services Segré		SARL	100
La Girandière Services Craon		SARL	100
La Girandière Services Bruz		SARL	100
La Girandière Services Volgselsheim		SARL	100
La Girandière Services Avrillé		SARL	100
La Girandière Services Olivet		SARL	100
La Girandière Services Osny		SARL	100
La Girandière Services Valenciennes		SARL	100
Stud'City		SAS	100
Sacha Guitry Gestion	**	SARL	100
George Sand Gestion	**	SARL	100
Saint-Exupéry Gestion	**	SARL	100

Jean Cocteau Gestion	**	SARL	100
Jules Verne Gestion	**	SARL	100
Boris Vian Gestion	**	SARL	100
Jacques Prévert Gestion	**	SARL	100
Sarah Bernhardt Gestion	**	SARL	100
CLB Gestion		SARL	100
Relais Spa Roissy		SAS	88
PDP Rennes Longchamps		SARL	80
MLB Massy		SARL	80
BF Chessy Restauration		SARL	81
BF Roissy Restauration		SARL	81
Activités patrimoniales			
Saint-Jérôme		SAS	100
Foncière Paris Opéra		SARL	100
Foncière Etoile La Boétie		SARL	100
Résidence des Frères Lumière		SARL	100
La Colline de Luminy		SARL	100
La Colline de L'Arche		SARL	100
Marseille Luminy		SARL	100
Résidence Pasteur		SARL	100
Rond-point des deux Golfs		SARL	100
Foncière Spa Chessy		SARL	100
Foncière Commerces Chessy		SARL	100
Foncière Spa Roissy		SARL	100
Foncière Commerces Roissy		SARL	100
SCI du 231 avenue Laurent Cély		SCI	100
Foncière de la Mayenne		SCI	100
Arlientin		SCI	100
Résidence Marseille République		SARL	100
Résidence du Périgord		SARL	100
Résidence François Arago		SARL	100

* sociétés constituées ou acquises en 2012

** sociétés dissoutes ou ayant fait l'objet d'une fusion absorption en cours d'exercice

*** toutes les sociétés sont contrôlées à 100 % directement ou indirectement, à l'exception de la SAS Relais Spa (96,5%), de la SAS Relais Spa Roissy (88%), des SARL BF Chessy Restauration et BF Roissy Restauration (81%), des SARL PDP Rennes Longchamps et MLB Massy (80%) et des SCI Fonta-Girandière, Fonta-Girandière Rezé, Fonta-Girandière Ecoflant, Charité-Girandière, Fonta-Girandière Perpignan et SCCV (50%). Toutes les sociétés sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale, hormis les SCI Fonta-Girandière, Fonta-Girandière Rezé, Fonta-Girandière Ecoflant, Charité-Girandière, Fonta-Girandière Perpignan et SCCV qui sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle du fait du contrôle conjoint.

Philippe Mouraret
118, rue de Tocqueville
75017 Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

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 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Réside Etudes Investissement, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants:

- Comme indiqué dans le paragraphe « Activités de promotion » de la note 3 de l'annexe des comptes consolidés, votre société applique la méthode du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement, et constate une provision en cas de perte à terminaison sur les programmes en cours. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté notamment à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces contrats, à revoir les calculs effectués par la société et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la Direction générale.
- Les immeubles de placement font l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 3 de l'annexe des comptes consolidés. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur application. Nous avons également vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement était effectuée sur la base de ces expertises.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

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

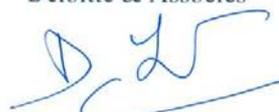
Paris et Neuilly-sur-Seine, le 3 juin 2013

Les Commissaires aux Comptes



Philippe MOURARET

Deloitte & Associés



Damien LEURENT

Comptes sociaux de Réside Etudes Investissement

Bilan	p. 37
Compte de résultat	p. 38
Annexe aux comptes sociaux annuels 2012	p. 39
Tableau des filiales et participations	p. 42
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	p. 43
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	p. 45

Bilan social 2012

Actif	Brut	Amortiss ^{ts} & Provisions	Montant net au 31/12/12	Montant net au 31/12/11
Actif immobilisé				
Immobilisations financières				
Titres de participation	67 929 634	50 002	67 879 632	67 829 632
Autres	776 955		776 955	598 694
Total I	68 706 588	50 002	68 656 586	68 428 326
Actif circulant				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres	1 048 220		1 048 220	559 820
Disponibilités	7 562 174		7 562 174	7 055 792
Total II	28 565 320	2 768 403	25 796 917	22 905 466
Total général (I+II)	97 271 908	2 818 405	94 453 503	91 333 792
Passif				
Capitaux propres				
Capital			30 000 000	10 000 000
Réserve légale			100 000	100 000
Report à nouveau			36 356 435	60 515 389
Résultat de l'exercice			(997 794)	(2 991 654)
Total I			65 458 641	67 623 735
Provisions pour risques et charges			249 677	262 224
Total II			249 677	262 224
Dettes				
Emprunts obligataires			2 422 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			6 552 105	5 008 094
Emprunts et dettes financières diverses			13 525 269	11 183 489
Dettes fiscales et sociales			303 050	118 722
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			86 620	83 660
Autres dettes			5 856 141	7 053 868
Total II			28 745 185	23 447 833
Total général (I+II)			94 453 503	91 333 792

Compte de résultat social 2012

	Exercice 2012	Exercice 2011
Produits d'exploitation		
Revenus des titres de participation	5 565 597	5 505 284
Total	5 565 597	5 505 284
Charges d'exploitation		
Charges externes	272 575	247 847
Impôts et taxes	96	13 821
Charges sociales		(72 520)
Autres charges	28 000	28 000
Dotations aux provisions	2 768 403	162 000
Total	3 069 074	379 148
Résultat d'exploitation	2 496 523	5 126 136
Produits financiers		
Revenus des valeurs mobilières de placement		
Autres intérêts et produits assimilés	366 265	484 932
Total	366 265	484 932
Charges financières		
Intérêts et charges assimilées	555 969	268 090
Dépréciations titres de participation	2	50 000
Total	555 971	318 090
Résultat financier	(189 706)	166 842
Résultat courant	2 306 818	5 292 978
Produits exceptionnels		455 286
Produits de cession des éléments d'actifs immobilisés		
Reprises de provisions	12 547	
Charges exceptionnelles		
Pénalités fiscales et autres		118 722
Sur opérations de gestion	5 800 000	7 960 000
Cession immobilisations financières		
Résultat exceptionnel	(5 787 453)	(7 623 436)
Impôts sur les bénéfices	(2 482 841)	661 195
Résultat net	(997 794)	(2 991 654)

I - Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

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

Compte tenu de l'activité exclusive de holding de la société, les dividendes perçus des participations sont classés en produits d'exploitation.

La société est la tête de consolidation du groupe Réside Etudes.

II - Commentaires sur le bilan

Immobilisations financières : 68 657 K€

Le détail des titres de participation (67 930 K€) figure sur le tableau détaillé réglementaire au paragraphe *VIII - filiales et participations* de la présente annexe et les mouvements du poste sont quant à eux détaillés dans le rapport de gestion (*VII - renseignements divers*). Les titres détenus de la filiale CBM ont été provisionnés à 100% (50 K€).

Les autres immobilisations financières (777 K€) comprennent la partie payable à terme du prix des actions auto-détenues cédées avec un crédit vendeur (427 K€) ainsi que les dépôts de garantie versés à OSEO au titre du prêt accordé en 2011 (150 K€) augmenté des intérêts capitalisés (7 K€) et au Fond de Garantie Mutualisé FCT GIAC au titre du prêt accordé en 2012 (168 K€).

Autres créances : 19 955 K€

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

- les comptes courants au titre de la convention de gestion centralisée de trésorerie : Réside Etudes Gestion (4 463 K€), Marseille République (3 809 K€), CBM (3 654 K€), Saint Jérôme (538 K€), Foncière Etoile la Boétie (2 210 K€) ainsi que les intérêts courus au 31/12/2012 (352 K€). Le compte courant de CBM a été provisionné à hauteur de la situation nette négative pour 2 768 K€.
- les comptes courants liés à l'intégration fiscale (1 297 K€)
- les comptes courants et de produits à recevoir spéciaux concernant le financement des créances clients par les banques Palatine (2 025 K€) et BNP (1 522 K€) de la filiale RESIDES ETUDES APPARTHOTELS.

Valeurs mobilières de placement

Elles sont suivies et valorisées suivant la méthode du coût unitaire moyen pondéré. Au 31 décembre 2012, la société détient 31 250 actions de son capital pour un montant de 1 048 K€ dont 11 250 actions, affectées à un plan d'attribution gratuite décidé en 2010 d'un montant initial de 15 000 actions pour un coût de 250 K€.

Fonds propres

Le capital de Réside Etudes Investissement est composé de 1 000 000 actions. Il est entièrement libéré et détenu à 96.87 % par des personnes physiques, le solde étant détenu par la société.

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

	2012	2011
Fonds propres à l'ouverture	67 624	71 777
Résultat de l'exercice	(998)	(2 991)
Dividende	(1 200)	(1 200)
Dividende des actions détenues	33	38
Fonds propres à la clôture	65 459	67 624

Emprunts obligataires : 2 422 K€

La société a émis un emprunt obligataire de 2400 K€ composé de 48 obligations d'une valeur unitaire de 50K€ ; cet emprunt a été souscrit par FCT GIAC OBLIGATIONS LONG TERME. Les intérêts courus au 31/12/2012 s'élèvent à 22 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	22 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	0 K€
- échéance à plus de cinq ans	2 400 K€

Emprunts auprès des établissements de crédit : 6 552 K€

Un prêt participatif de 3 000 K€ a été accordé par OSEO en 2011; il est intégralement affecté au financement des fonds propres d'une nouvelle opération de résidence étudiante à Marseille, rue de la République.

Ce poste comprend également un crédit pour effet de commerce consenti par la Banque Palatine d'un montant 2 500 K€, intégralement rétrocédé à la filiale RESIDE ETUDES APPARTHOTELS pour financer ses besoins en fonds de roulement et utilisé à hauteur de 2 000 K€ au 31/12/2012, ainsi que le crédit de trésorerie de 2 000 K€ obtenu auprès de la BNP en 2011, utilisé à hauteur de 1 497 K€ au 31/12/2012.

Les intérêts courus pour ces 2 financements sont de 77 K€ au 31/12/2012.

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

- échéance à moins d'un an	3 702 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	2 400 K€
- échéance à plus de cinq ans	450 K€

Emprunts et dettes financières diverses : 13 525 K€

Ce montant représente les comptes courants des filiales intégrées fiscalement (2 066 K€ dont 1 250 concernant CBM) et les comptes courants de FONCIERE PARIS OPERA (4 165 K€), de RESIDE ETUDES (5 829 K€), LA GIRANDIERE (707 K€) et LINCOLN FRANÇOIS 1^{ER} (500 K€); les intérêts courus de ces comptes courants s'élèvent à 259 K€.

Dettes fiscales et sociales : 303 K€

Ce montant représente les pénalités consécutives au redressement fiscal de la SCI LE VIEUX VILLAGE (118 K€) et le solde de l'impôt sur les sociétés du groupe intégré fiscalement (185 K€).

Dettes fournisseurs : 87 K€

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

Autres dettes : 5 856 K€

Ce montant comprend 5 500 K€ de subvention à verser à la filiale RESIDE ETUDES GESTION, 300 K€ à la filiale MARSEILLE REPUBLIQUE et 56 K€ de charges à payer à RESIDE ETUDES GESTION au titre des prestations internes.

III - Commentaire sur le compte de résultat

Les produits d'exploitation comprennent exclusivement les dividendes reçus en 2012 de RESIDE ETUDES (5 159 K€), de SAINT JEROME (263 K€), de LINCOLN FRANÇOIS PREMIER (129 K€), d'ARLIENTIN (15 K€) et de CAUXIPROM (0,4 K€).

Le résultat financier (-190 K€) est composé principalement des intérêts perçus des banques, des intérêts de compte courant des filiales et de la provision pour dépréciation des titres de CBM.

Les produits exceptionnels comprennent une reprise de provision pour risques et charges sur le plan d'attribution gratuite d'actions pour 13 K€.

Les charges exceptionnelles comprennent :

- 5 500 K€ de subvention d'équilibre accordée à la filiale RESIDE ETUDES GESTION ;
- 300 K€ de subvention d'équilibre accordée à la filiale MARSEILLE REPUBLIQUE.
- 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 993 K€ au niveau de la société.
 - ✓ le déficit reportable du groupe intégré fin 2012 est de 8 692 K€.

Le résultat net est une perte de 998 K€ contre une perte de 2 992 K€ pour l'exercice précédent. Ce résultat prend en compte un crédit d'impôt de 2 483 K€ (dont 1489 K€ de boni d'intégration fiscale) contre une charge d'impôt de 661 K€ au titre de 2011.

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

	Montants bruts (total poste)	Montants des entreprises liées
Actif circulant :		
autres créances	19 955	17 187
Dettes :		
emprunts et dettes diverses	13 525	13 525
autres dettes	5 856	5 856
Produits d'exploitation :		
produits des participations	5 566	5 566
Charges financières :		
intérêts et charges assimilées	556	259
Produits financiers :		
Autres intérêts et produits assimilés	366	352

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

En dehors des subventions accordées au cours de l'exercice, toutes les transactions avec des parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

V - Engagements hors bilan

Les titres SAINT JEROME sont nantis en totalité en garantie d'un prêt bancaire dont l'encours au 31 décembre s'élève à 2 373 K€.

Les titres RESIDENCES ETUDIANTES DE FRANCE sont nantis en totalité en garantie d'un prêt bancaire dont l'encours au 31 décembre s'élève à 17 400 K€.

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT a donné sa garantie à divers établissements financiers à hauteur de 15 643 K€ à l'occasion de prêts souscrits par diverses filiales et de 22 862 K€ en garantie du crédit-bail souscrit par FONCIERE PARIS OPERA.

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT a contre-garanti ses filiales RESIDENCES SERVICES GESTION, RESIDE ETUDES et LINCOLN FRANÇOIS PREMIER à hauteur de 7 500 K€ dans le cadre des garanties délivrées par la Banque Natixis à celles-ci au titre de leurs activités de transaction et de gestion immobilière.

VI - Effectif

La société n'emploie aucun salarié au 31 décembre 2012.

VII – Evénement post-clôture

Néant

VIII - Filiales et participations au 31/12/2012

Nom	Capital social	Autres capitaux propres	%	Valeur comptable brute	Prêts et avances consentis	Cautions et avais donnés	Chiffre d'affaires H.T	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés	Observation capital non libéré
SAS Résidences Etudiantes de France	30 000 000	3 678 876	100,00	30 000 000			275 160	4 351 592		
SAS Réside Etudes	20 000 000	10 440 586	100,00	18 215 398			14 475 368	1 058 953	5 159 445	
SAS Réside Etudes Gestion	15 000 000	(43 741)	100,00	14 900 001	4 462 842		14 444 628	(1 153 453)		
SAS Saint Jérôme	1 380 000	69 211	100,00	1 372 041	538 190		888 416	285 952	262 500	
SARL Foncière Etoile La Boétie	1 000 000	132 846	100,00	1 000 000	2 209 765		461 926	34 881		
SARL Foncière Paris Opéra	1 000 000	(161 636)	99,24	992 139			1 776 627	(45 231)		
SAS La Girandière	1 500 000	195 435	95,00	1 018 000			4 310 373	(346 360)		
SCI du 231 Avenue Laurent Cély	100 000	1 663	50,00	50 000	70 000		133 716	11 095		
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	1 000 000	(434 527)	100,00	50 002	3 653 816		22 533 556	(3 321 884)		
SAS Lincoln François Premier	40 000	6 565	100,00	38 112			1 314 493	121 761	128 568	
SARL Cauxiprom	10 000	478 267	1,00	5 000				17 737	400	
SARL Foncière Spa Chessy	10 000	(22 750)	0,10	10				13 886		
SARL Foncière Commerces Chessy	10 000	(78 435)	0,10	10			268 050	(97 377)		
SARL Foncière Spa Roissy	10 000	6 466	0,10	10			51 627	(728)		
SARL Foncière Commerces Roissy	10 000	605	0,10	10			112 315	(849)		
SCI Arlientin	1 000		40,00	275 000	14 683		129 876	39 531	14 683	
SARL Résidence Marseille République	10 000	2 044	99,00	9 900	3 808 760			707		
SARL Résidence du Périgord	10 000		40,00	4 000				(659)		
Total				67 929 633	14 758 057		61 176 130			

Philippe Mouraret
118, rue de Tocqueville
75017 PARIS

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société Anonyme
42 avenue Georges V
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Réside Etudes Investissement, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

Les modalités d'évaluation des titres de participation sont décrites dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par la société et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction. Nous avons, sur ces bases, procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

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.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 3 juin 2013

Les Commissaires aux Comptes



Philippe Mouraret

Deloitte & Associés



Damien LEURENT

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société Anonyme
42 avenue George V
75008 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. 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 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 déjà approuvées 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 SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1. Assistance financière envers Réside Etudes Gestion

Administrateur commun : M. Philippe NICOLET

Modalités :

Le Conseil d'administration du 27 novembre 2012 a autorisé le versement d'une subvention d'équilibre à la SAS Réside Etudes Gestion qui a enregistré des pertes d'exploitation importantes au cours de l'exercice 2012 suite aux subventions accordées à la filière hôtelière Relais Spa. Cette convention prévoit une clause de retour à meilleure fortune dans laquelle Réside Etudes Gestion s'engage, si ses résultats le permettent et ceci pendant une période expirant au terme du cinquième exercice suivant l'exercice 2012, à rembourser votre société du montant de la subvention accordée.

La convention d'assistance financière a été signée le 19 décembre 2012

Votre société a comptabilisé, au titre de cette convention, une charge exceptionnelle s'élevant à 5 500 000 € pour l'exercice 2012.

2. Abandon de créance financière au bénéfice de la SARL Résidence Marseille République

Administrateur commun : M. Philippe NICOLET

Modalités :

Le Conseil d'administration du 27 novembre 2012 a autorisé l'abandon de son compte courant au profit de sa filiale Résidence Marseille République, qui a enregistré des pertes d'exploitation importantes au cours de l'exercice 2012 en raison des pré-loyers versés aux sociétés de crédit-bail consenti pour financer une résidence étudiante.

Le protocole d'accord a été signé le 19 décembre 2012

Votre société a comptabilisé, au titre de cet abandon, une charge exceptionnelle s'élevant à 300 000 € pour l'exercice 2012.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention d'assistance technique avec Réside Etudes Gestion

Administrateur commun : M. Philippe NICOLET

Votre société a conclu une convention d'assistance technique qui prévoit la tenue complète de la comptabilité et de la vie sociale du Groupe Réside Etudes par Réside Etudes Gestion. Les honoraires comptabilisés et versés à ce titre par votre société au titre de l'exercice 2012 se sont élevés à 96 941 euros.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 3 juin 2013

Les commissaires aux comptes



Philippe MOURARET

Deloitte & Associés



Damien LEURENT

— GROUPE —
RÉSIDE ÉTUDES

42 avenue George V
75008 Paris