

RAPPORT ANNUEL 2018



— GROUPE —
RÉSIDE ÉTUDES
— 30 ANS D'IDÉES NEUVES —

Rapport annuel 2018

Présentation du Groupe	5
Historique	6
Synthèse du Président	7
Le modèle d'activité	8
Chiffres clés au 31/12/2018	9
Le parc géré	10
Les résidences pour étudiants	11
Les résidences hôtelières	12
Les résidences pour seniors	13
Rapport de gestion du Groupe	15
Activités 2018 et perspectives	16
Présentation des risques du Groupe	21
Les principales règles et procédures de contrôle interne	24
Comptes consolidés du Groupe Réside Etudes	27
Etat de la situation financière	28
Etat de variation des capitaux propres consolidés	29
Compte de résultat consolidé	30
Information sectorielle	31
Tableau des flux de trésorerie consolidé	34
Notes annexes aux états financiers consolidés	35
Liste des sociétés consolidées	55
Déclaration de Performance Extra-Financière	59
Le Groupe Réside Etudes et la RSE	60
Développement du capital humain	63
Mixité et diversité dans l'entreprise	67
Qualité de vie et santé et sécurité au travail	70
Bien-être et sécurité des personnes	72
Efficacité énergétique et intensité carbone	76
Ethique des affaires	82
Protection et sécurité des données	83
Approvisionnement et Relations d'affaires durables	84
Comptes annuels	87
Comptes annuels	88
Affectation du résultat et renseignements divers	91
Notes annexes aux comptes annuels	93
Tableau des filiales et participations	98

Gouvernement d'entreprise	101
<hr/>	
Composition du Conseil d'Administration	102
Gouvernement d'entreprise	103
Rapport sur la politique de rémunération des dirigeants	103
Détails des rémunérations versées en 2018 aux administrateurs	105
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	106
Liste des conventions réglementées et courantes	107
Annexes	109
<hr/>	
Référentiel de reporting du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale	110
Commentaires sur les prises de participation et de contrôle	116
Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	116
Liste des services autres que la certification des comptes	117
Rapports des Commissaires aux Comptes	118
Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur les informations RSE	141

Présentation du Groupe

Historique	6
Synthèse du Président	7
Le modèle d'activité	8
Chiffres clés au 31/12/2018	9
Le parc géré	10
Les résidences pour étudiants	11
Les résidences hôtelières	12
Les résidences pour seniors	13



Synthèse du Président

Le Groupe Réside Etudes fête ses 30 ans au cours de l'année 2019 avec l'ouverture au public fin 1989 de la première tranche de la résidence de Noisy le Grand dans la ville nouvelle de Marne la Vallée qui ne comprenait modestement que 40 logements ; le groupe exploite toujours cette résidence qui a rapidement fait l'objet d'une seconde tranche portant le nombre de logements à 304. Que de chemin parcouru depuis cette époque ! Au 31 décembre 2018, le Groupe RESIDE ETUDES exploite près de 27 000 logements dans trois secteurs d'activité différents que sont la Résidence pour Etudiants, l'Apparthôtel urbain et la résidence pour Seniors. Malgré cette croissance exponentielle, le Groupe RESIDE ETUDES est resté fidèle au modèle qui a fait son succès à savoir l'intégration de l'exploitation et de la conception des bâtiments pour rester au plus près des attentes des résidents et la séparation entre l'investisseur et l'utilisateur, qui garde toute sa pertinence dans les résidences Seniors.

En 2019, le Groupe RESIDE ETUDES fête également les 20 ans de son indépendance et de la reprise fin 1998 de son capital par le management, actionnariat qui a été élargi depuis à un nombre toujours croissant de cadres.

Au cours de l'exercice 2018, dans un contexte favorable à l'ensemble de ses métiers le Groupe RESIDE ETUDES a encore accéléré son développement en atteignant des niveaux records en termes de volume de réservations et de signature d'actes notariés. Par ailleurs, dans les activités de gestion, le Groupe a poursuivi le développement du secteur des résidences seniors avec des moyens commerciaux renforcés permettant d'améliorer sensiblement le taux d'occupation des premiers mois d'ouverture. Les effectifs salariés ont également continué de croître pour atteindre près de 2300 collaborateurs au 31 décembre 2018 et sans doute près de 2500 en 2019. Le chiffre d'affaires consolidé est en forte progression de 22% à 464 M€, cette hausse étant alimentée par tous les métiers du Groupe.

Activités d'exploitation

Le chiffre d'affaires des activités de gestion progresse de 11,5% pour s'établir à 327,2 M€ contre 293,3 M€ en 2017. Le résultat courant avant impôts de la branche, bien que déficitaire, est en amélioration à -3,8 M€ contre -4,7 M€ au titre de 2017 en termes comparables.

Le secteur des résidences pour étudiants a connu une augmentation de 8,9% des recettes qui provient essentiellement des nouvelles résidences mises en exploitation à la rentrée 2017. Le résultat avant IS de ce secteur d'activité est en progression à 5,5 M€ contre 5,2 M€ au titre de l'exercice 2017.

Le secteur des résidences de tourisme urbaines hors Relais SPA a continué de progresser de 6,4% malgré l'absence d'ouverture de nouvelles résidences en 2018 et malgré la crise dite « des Gilets jaunes ». Le résultat avant IS de ce secteur d'activité est en nette progression à 5,9 M€ contre 5,2 M€ au titre de l'exercice 2017.

Le Relais Spa de Val d'Europe a continué de bénéficier de la bonne conjoncture touristique avec une nouvelle progression de 6,9% des recettes, mais le résultat courant avant impôts bien que restant déficitaire, est en amélioration à -1,4 M€ en termes comparables hors provision pour dépréciation d'éléments d'actif.

La résidence Relais Spa Roissy est exploitée sous l'enseigne CROWNE PLAZA depuis juillet 2017. Après un premier exercice complet le bénéfice de la visibilité de la marque internationale n'est malheureusement pas encore très significatif ; malgré une augmentation des recettes à 7,8% le résultat reste lourdement déficitaire à 6,9 M€ après 2,3 M€ de provisions pour dépréciations des éléments d'actif. Dans ce contexte, le Groupe a décidé un plan de restructuration drastique cette activité.

Le secteur des résidences services pour seniors a continué son développement ; le parc locatif a progressé de 8 résidences à 3 576 logements exploités au 31 décembre 2018 ; le chiffre d'affaires a progressé de 37,6% avec des taux d'occupation qui sont en amélioration. Compte tenu du poids des ouvertures, le résultat avant IS est resté déficitaire en 2018 à -6,5 M€ contre -8,1 M€ en 2017.

Activités patrimoniales

L'évaluation des immeubles de placement à leur « juste valeur » sur la base d'une expertise indépendante a fait ressortir un gain de 15,3 M€ sur l'exercice. En conséquence, les activités patrimoniales restent fortement bénéficiaires en 2018 à 13,7 M€ contre 8,7 M€ en 2017, malgré la prise en compte d'une dépréciation de 8,3 M€ au titre des locaux de service du Relais Spa de Roissy.

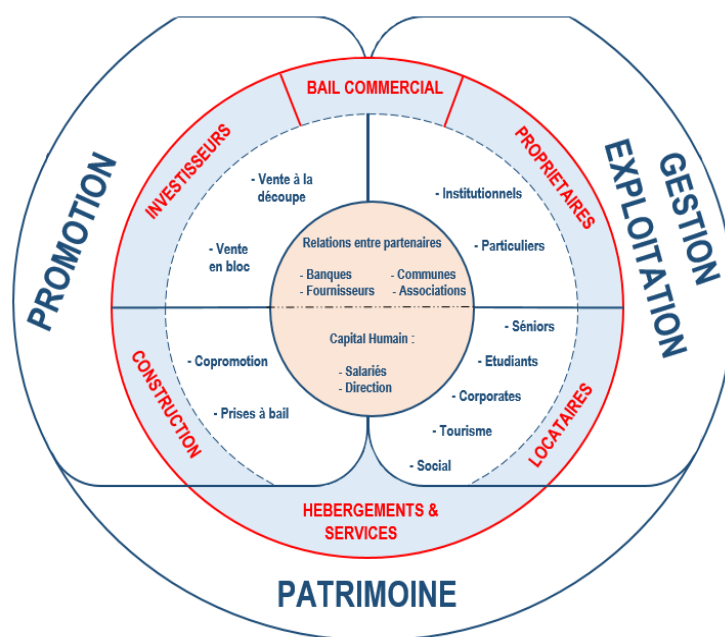
Activités de promotion

L'année 2018 a vu le maintien d'un très haut niveau d'activité, tant pour les ventes aux particuliers, que pour les ventes en bloc aux institutionnels, portant le montant des réservations nettes à un nouveau niveau record de 293 M€ et le montant des actes notariés à 317 M€ ; Les ventes immobilières figurant au compte de résultat consolidé bien que peu significatives en normes IFRS progressent significativement à 124,5 contre 70,7 en 2017. Le résultat avant IS de la branche fait plus que doubler à 11,0M€ contre 4,7 en 2017.

Au global, le résultat net du groupe est en forte progression à 11,8 M€ contre 6,1 en 2017, avec un EBITDA qui s'élève à 30,4 M€ en 2018 contre 19,4 M€ en 2017. La structure financière reste solide avec des capitaux propres consolidés renforcés à 100,8 M€ à fin 2018 en progression de 11,1 M€ par rapport au 31 décembre 2017.

Le modèle d'activité

GROUPE RÉSIDE ÉTUDES



En 30 ans d'activité, le Groupe Réside Études est devenu l'un des leaders français de l'immobilier d'investissement. Cette réussite, le Groupe la doit à un positionnement original et reconnu : associer les métiers de promotion-développement et de gestion-exploitation. Le Groupe tient à contrôler à la fois la conception des biens ainsi que leur exploitation, pour mieux répondre aux exigences des investisseurs et des résidents. Le Groupe Réside Études maîtrise ainsi l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier d'investissement pour offrir aux propriétaires, comme aux résidents, des garanties de performance, de pérennité, mais aussi de confort et de qualité de vie.

Avec l'offre permanente de gestion intégrée, proposée par le Groupe Réside Études à ses investisseurs-proprétaires, les revenus locatifs sont mieux sécurisés et les propriétaires dégagés de toute contrainte d'exploitation, au travers d'un bail commercial.

La force des résidences avec services du Groupe Réside Études tient à la qualité de leur concept ; pour garantir le meilleur taux d'occupation, les résidences avec services du Groupe sont toutes situées au cœur des villes ou dans des sites où la demande locative est forte. Quel que soit le type de résidence, étudiante, para-hôtelière, senior, tout est mis en œuvre pour offrir un cadre de vie agréable et de qualité constante aux résidents.

Par ailleurs, le Groupe Réside Études anticipe tout ce qui peut contribuer à la pérennité du bien. Il contribue ainsi à l'activité économique et au développement local des territoires.

Pour réaliser avec efficacité cette mission, la dimension humaine constitue un facteur clé dans le concept d'investissement du Groupe Réside Études. Des partenaires souvent historiques, de confiance, aux compétences affirmées, associés aux collaborateurs du Groupe assurent le développement et le fonctionnement des résidences, et en garantissent le haut niveau de qualité, de services, de confort, de calme et de sérénité.

Cette démarche qualité, véritable philosophie du Groupe depuis sa création, s'applique de façon transverse à l'ensemble des métiers du Groupe Réside Études.

Chiffres clés au 31/12/2018



578
Millions d'euros de
Total Bilan



464
Millions d'euros de
CA consolidés
+ 22 %



180
Résidences en
exploitation réparties
sur toute la France



295
Millions d'euros de
patrimoine

R

293
Millions d'euros de
réservations
enregistrées en
promotion immobilière



20 350
Investisseurs

Effectifs

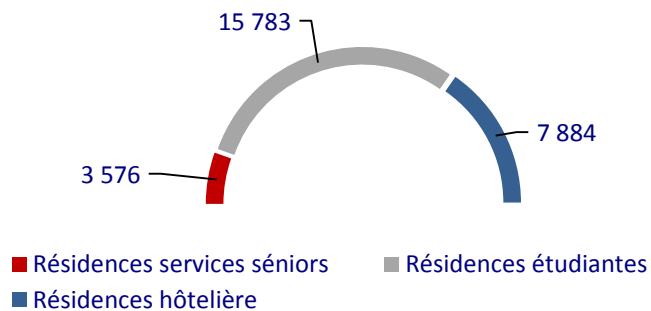


69 %
de femmes



31 %
d'hommes

Répartition des logements exploités



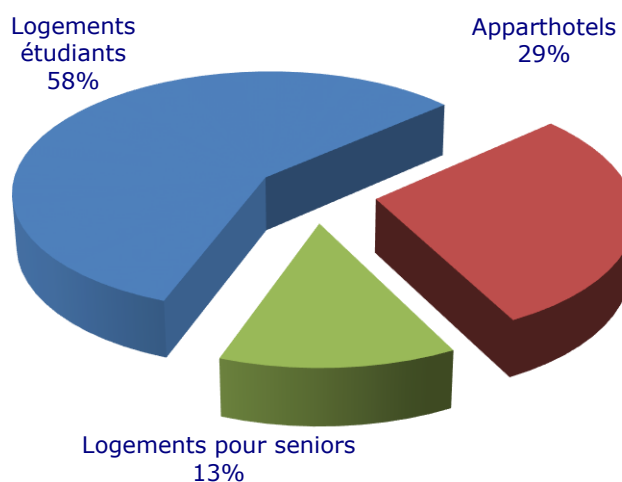
27 243
Logements
gérés

Le parc géré

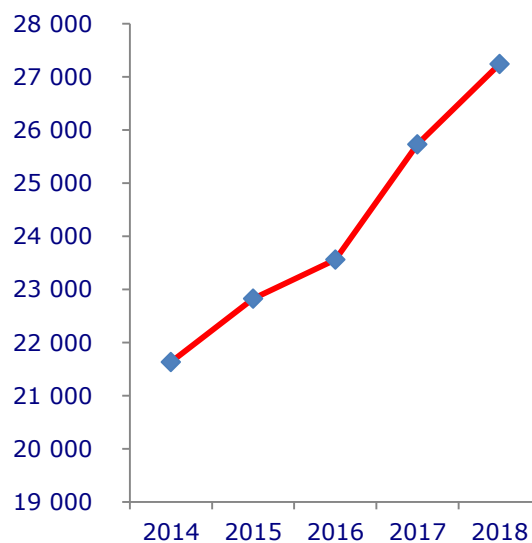
Le tableau et les deux graphiques ci-après montrent l'évolution et la composition par enseigne du parc locatif géré du Groupe qui s'élève à 27 243 appartements à fin 2018 contre 25 730 au 31 décembre 2017, soit un parc géré en augmentation de 1 513 logements (6 %).

Nombre de logements par secteur d'activité au 31 décembre	2018	2017
Logements pour étudiants	15 783	15 062
Apparthotels	7 884	7 875
Logements pour seniors	3 576	2 793
Total	27 243	25 730

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



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



Les résidences pour étudiants

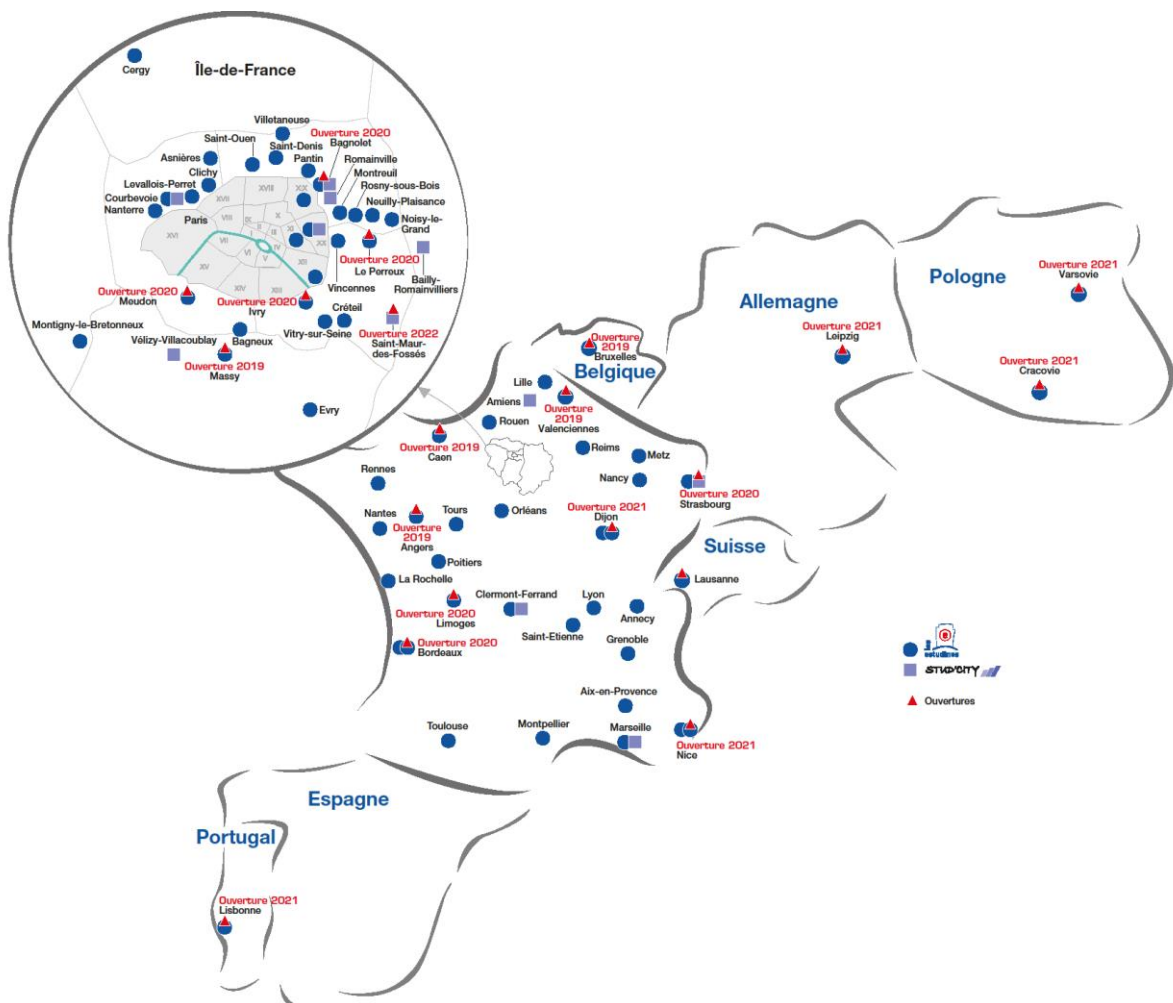


Le Groupe exploite ses résidences à travers deux marques :

Les Estudines et **Stud'City**, enseignes dédiées aux résidences avec services pour étudiants, stagiaires et jeunes actifs, y compris sociales, dans lesquelles de nombreux services sont proposés comme :

- Salon TV, Salle de gym, Salle de jeux/loisirs, Salle informatique ;
- Accès handicapés, Ascenseur, Accueil, Interphone, Parking ;
- Internet, Photocopieur, Salle de co-working, Local à vélos ;
- Laverie, Ménage, Kit linge, Aspirateur ;
- Salle petit-déjeuner, Snacks, Distributeurs.

La carte ci-dessous montre les implantations des 109 résidences exploitées au 31/12/2018, pour un total de 15 783 logements, et des 35 résidences dont l'ouverture est quasi certaine à ce jour, portant le nombre total de logements à 21 460.



Les résidences hôtelières



Le Groupe exploite ses résidences principalement sous deux enseignes :

Séjours & Affaires, résidences de tourisme et d'affaires 2*, dans lesquelles des services sont proposés comme :

- Accès handicapé, Accueil 24/24, Ascenseur, Parking, Navette ;
- Ménage, Internet, Laverie, Kit linge, Fax, Wifi, Coffre à clé, Pressing ;
- Coin enfants, Mini Market, Salle de remise en forme, Salle de réunion.

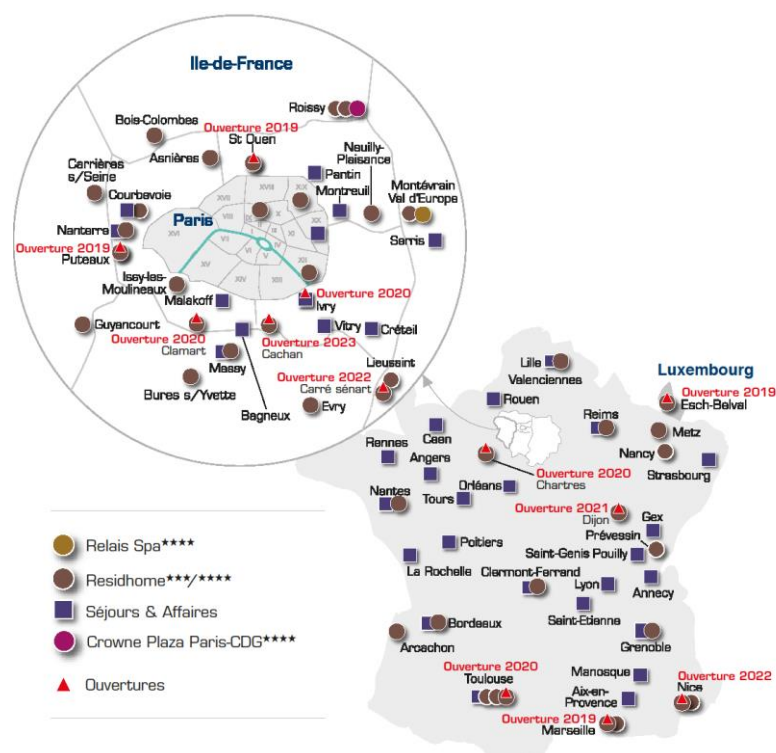
Residhome, résidences de tourisme et d'affaires 3 et 4*, dans lesquelles des services sont proposés comme :

- Accès handicapé, Accueil 24/24, Ascenseur, Parking, Navette ;
- Ménage, Internet, Laverie, Kit linge, Fax, Wifi, Coffre à clé, Pressing ;
- Coin enfants, Mini Market, Salle de remise en forme, Salle de réunion, espaces affaires,
- Air conditionné, Bar, Climatisation, Room Service, Restaurant.

Par ailleurs, il exploite deux résidences de tourisme 4* haut de gamme sous l'enseigne **Relais Spa** à Chessy et sous franchise **Crowne Plaza** à Roissy, intégrant outre les prestations standard :

- Piscine, hammam, sauna, jacuzzi, salle de fitness et soins du corps ;
- Salles de séminaires, Salles de réunions, avec espaces affaires, Salles de réceptions.

La carte ci-dessous montre les implantations des 77 résidences exploitées au 31/12/2018, pour un total de 7 884 logements, et des 13 résidences dont l'ouverture est quasi certaine à ce jour, portant le nombre total de logements à 9 275.



Les résidences pour seniors



Le Groupe exploite ses résidences principalement sous deux enseignes :

Les Girandières et **Victoria Pallazzo**, enseignes dédiées aux résidences avec services pour seniors. Chacune de ces résidences propose un large choix de services à la personne, afin de faciliter le quotidien des résidents, (uniquement s'ils le désirent). C'est une équipe au sein même de la résidence qui en assure la plupart des prestations, ce qui facilite l'écoute et la meilleure prise en compte des besoins de ses résidents : tâches ménagères, assistance administrative, livraisons à domicile, promenade des animaux domestiques, petit bricolage, entretien du linge personnel, aide informatique, etc.

La carte ci-dessous montre les implantations des 33 résidences exploitées au 31/12/2018, pour un total de 3 756 logements, et des 68 résidences dont l'ouverture est quasi certaine à ce jour, portant le nombre total de logements à 9 962.



Rapport de gestion du Groupe

Activités 2018 et perspectives	16
Présentation des risques du Groupe	21
Les principales règles et procédures de contrôle interne	24

Activités 2018 et perspectives

I - Activités d'exploitation

La branche Exploitation du Groupe a poursuivi son développement en 2018 avec une progression nette du parc de résidences exploitées de 10 unités ; les principales ouvertures de l'exercice par secteur d'activité concernent :

- Deux résidences Les Estudines, à Reims, et Marseille ;
- Huit résidences Séniors, à Bailly Romainvilliers, Bayonne, Brétigny-sur-Orge, Dourdan, Marseille Castellane, Montigny le Bretonneux, Morangis, et Nantes

Les recettes de la branche Exploitation s'élèvent à 327,2 M€ en 2018 contre 293,3 M€ en 2017, soit une progression de 11,5 % ; la décomposition par sous-secteurs d'activité est la suivante :

Produits d'exploitation du secteur d'activité gestion en M€	2018	2017	Evolution 2018 / 2017
Résidences Services Gestion et Filiales	116,8	107,3	8,9%
Résidence Etudes Apparthotels et filiales	121,8	114,5	6,4%
Relais Spa Val d'Europe	10,8	10,1	6,9%
Relais Spa Roissy (Crowne Plaza)	16,5	15,3	7,8%
Résidence Etudes Seniors et Filiales	51,8	37,7	37,6%
Autres (1)	9,5	8,5	12,6%
Total	327,2	293,3	11,5%

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

Le résultat consolidé avant IS de la branche Exploitation est détaillé dans les tableaux d'information sectorielle figurant en annexes des comptes consolidés du Groupe. Le résultat courant avant impôts de la branche est en amélioration à -3,8 M€ contre -4,7 M€ en 2017. L'analyse de ces résultats par sous-secteur d'activité est détaillée ci-après.

Résidences Services Gestion et Filiales

L'augmentation de 8,9 % des recettes des résidences pour étudiants provient en grande partie de l'impact des nouvelles résidences mises en exploitation à la rentrée 2018. Le résultat avant IS de ce secteur d'activité est en augmentation, et ressort à 5,5 M€ contre 5,2 M€ en 2017.

Résidence Etudes Apparthotels et Filiales

Le secteur n'a pas connu d'ouverture au cours de l'exercice. Le résultat avant IS de ce secteur a connu une nouvelle progression de 6,40% en 2018. Le résultat avant IS de ce secteur d'activité est en nette progression à 5,9 M€ contre 5,2M€ au titre de l'exercice 2017.

Résidence Relais Spa Val d'Europe

La résidence a continué sa progression en 2018 avec une croissance du produit d'exploitation de 6,9%. Néanmoins le résultat courant reste déficitaire à 1,4 M€ contre 2 M€ en 2017, hors provision pour dépréciation exceptionnelle des marques et survaleurs en 2018 pour 0,8 M€. Pour accompagner cette évolution le Groupe a décidé de recapitaliser la filiale, de reprendre au niveau de la branche patrimoniale la charge du crédit-bail des locaux de services et de proposer aux propriétaires le transfert de l'exploitation à Résidence Etudes Apparthotels.

Résidence Relais Spa Roissy (Crowne Plaza)

Le Relais Spa Roissy est exploité sous l'enseigne Crowne Plaza depuis juillet 2017. Après un premier exercice complet, le bénéfice de la visibilité de la marque internationale n'est malheureusement pas encore très significatif ; malgré une augmentation des recettes à 7,8%, le résultat reste lourdement déficitaire à 6,9M€ après 2,3 M€ de provisions pour dépréciation des éléments d'actif.

Dans ce contexte, le Groupe a décidé un plan de restructuration financière de cette activité qui se traduira en 2019 et 2020 par un renouvellement des baux des investisseurs avec une baisse significative des loyers.

Le Groupe accompagnera ce plan par une recapitalisation de la filiale et une reprise du crédit-bail des locaux de services.

Résidence Etudes Seniors et filiales

Le secteur des résidences services pour seniors a continué son développement. Le parc locatif a progressé à 3 576 logements exploités à fin décembre 2018, avec des taux d'occupation qui sont en amélioration. Le taux d'occupation des résidences ayant plus de 3 années complètes d'exploitation ressort à plus de 90% ; le taux d'occupation des résidences à l'ouverture en 2018 est également en nette progression.

Dans ce contexte, le chiffre d'affaires a progressé de 37,6 % en 2018 avec l'ouverture de 8 nouvelles résidences, mais compte tenu du poids des ouvertures, le résultat avant IS est resté déficitaire en 2018 à - 6,5 M€ contre - 8,1 M€ en 2017.

Activités annexes

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

II - Activités patrimoniales

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

Patrimoine du Groupe au 31 décembre 2018 : évaluation et évolution par rapport au 31 décembre 2017

BIENS PATRIMONIAUX	2018		2017	
	Nombre de logements *	Valeur	Nombre de logements *	Valeur
Immeubles évalués en biens de placement	1 761	206 362	1 454	161 402
Immeubles de placement en cours		27 449		43 156
Immeubles d'exploitation (y compris encours)	48	61 482	48	43 821
Patrimoine total au 31 décembre	1 809	295 293	1 502	248 379

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

- Les **immeubles d'exploitation** comprennent une résidence hôtelière au Luxembourg, deux autres résidences hôtelières à Marseille et Metz en cours de construction, trois résidences seniors en cours de construction à Morangis, Marnes la Coquette et Ponts Jumeaux, les logements de fonction, les parkings, les surfaces commerciales, les bureaux utilisés par le Groupe et les locaux de services des résidences de tourisme urbaines ou pour seniors ; ils sont évalués à leur coût historique et amortis suivant la méthode des composants. Ils sont présentés à la valeur nette comptable.
- Les **immeubles évalués en biens de placement** comprennent principalement des résidences conservées en patrimoine, et un patrimoine diffus composé de logements ou de surfaces commerciales généralement situés dans des résidences gérées par le Groupe ; ils sont évalués à la juste valeur sur la base d'expertises immobilières établies par trois cabinets indépendants 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 patrimoine du Groupe s'élève à 295,3 M€ soit une croissance de 46,9 M€ par rapport à 2017. Cette croissance s'explique de la façon suivante :

- Revalorisation des actifs de placement (+15,3 M€) ;
- Réception des biens de placement constitués de la résidence pour seniors de Montigny-le-bretonneux, et de la résidence étudiante de Marseille Luminy III (+4,7 M€) ;

- Avancement des biens de placement pour la construction (+5,1 M€) de la résidence pour chercheurs du quartier des Batignolles à Paris, et des résidences pour seniors situées à Morangis, Marne la Coquette et Ponts Jumeaux (+5,6 M€) ;
- Avancement des constructions des résidences d'exploitation hôtelières situées à Belval, Marseille et Metz (+6,7 M€), et des locaux de services de résidences pour seniors (+6,7 M€) ;
- Acquisition de divers actifs de placements (+0,2 M€) et d'exploitation (+2,6 M€).

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

Le résultat courant de la branche patrimoniale intègre une dépréciation des locaux de services du Relais Spa Roissy pour 7,4 M€, et ressort de ce fait en 2018 à -0,5 M€ contre 8,5 M€ en 2017. L'évaluation des immeubles de placement à la « juste valeur » sur la base d'expertises indépendantes a fait ressortir une plus-value de 20,5 M€ sur l'exercice contre 10,7 M€ en 2017. En conséquence, les activités patrimoniales sont encore fortement bénéficiaires à 10,4 M€ en 2018 contre 10,5 M€ en 2017.

III - Activités de promotion

Résidence Etudes développe plusieurs lignes de résidences services :

- Les résidences pour étudiants commercialisées sous la marque Les Estudines ;
- Les résidences Apparthotels commercialisées sous la marque Residhome ;
- Les résidences services pour seniors commercialisées sous les marques La Girandière et Victoria Palazzo. Par ailleurs, il peut lui arriver de commercialiser les programmes en accession à la propriété accessoire à un projet de résidences services.

✓ Commercialisation des programmes

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

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

Les statistiques de réservation, de signature d'actes notariés et de ventes immobilières

		2018	2017	Evolution 2018 / 2017
Réservations réalisées en M€	(Net d'annulations)	338,7	232,7	46%
<i>En nombre de logements</i>		1 835	1 453	26%
Actes notariés signés en M€		187,4	186,5	0%
<i>En nombre de logements</i>		1 211	1 122	8%

Le montant des réservations nettes d'annulation en 2018 a atteint 293,4 M€ soit une activité en forte hausse par rapport à 2017. Les signatures d'actes notariés ont également atteint un niveau record en 2018 à 317,6 M€ (pour 1 800 logements) contre 186,5 M€ (pour 1 122 logements) en 2017.

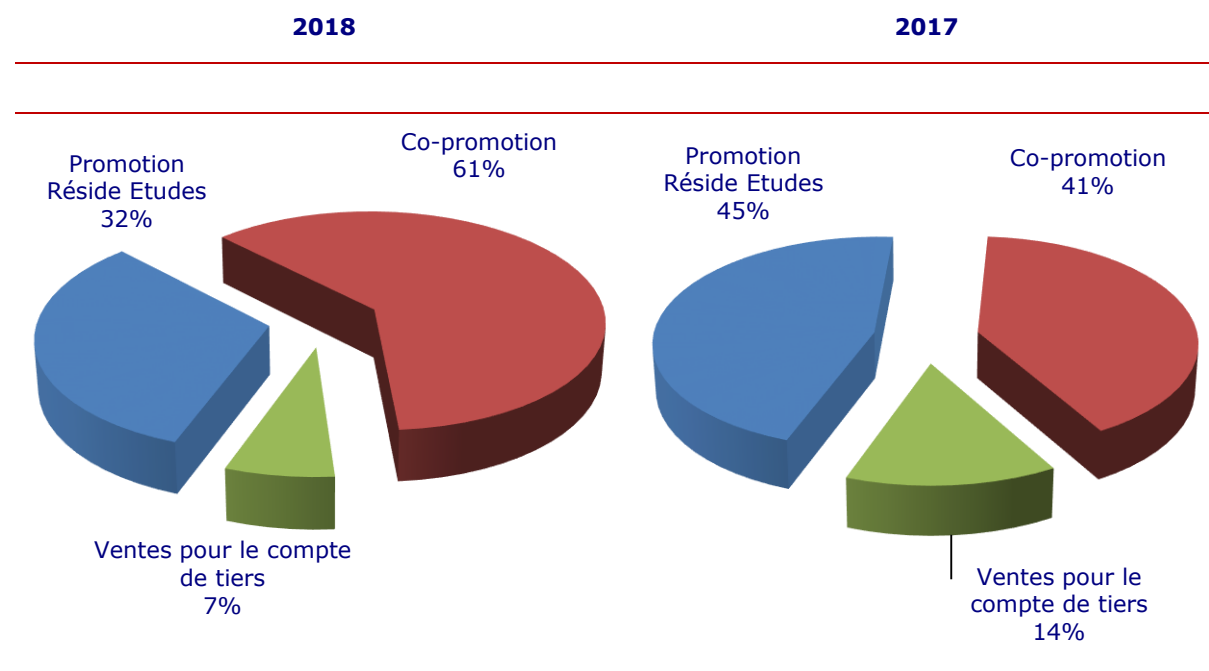
Ces réservations incluent trois lettres d'intention concernant des ventes en bloc de résidences services seniors représentant 295 appartements pour un montant total de 80,3 M€ contre quatre lettres d'intention de 312 appartements pour un montant total de 62,4 M€ en 2017.

L'année 2018 garde la même dynamique par des ventes de résidences services seniors qui restent prépondérants, comme le montre le tableau ci-après :

Répartition par nature de produits des actes notariés signés en M€	2018	2017
Résidences pour seniors	261,9	141,6
Résidences pour étudiants	33,6	15,2
Apparthotel	21,4	27,1
Accession	0,7	2,6
Total	317,6	186,5

Résidé Etudes intervient en tant que promoteur, co-promoteur ou commercialisateur de programmes ayant fait l'objet d'un contrat de prise à bail par une entité de gestion du Groupe. L'année 2018 se caractérise par un nouveau développement des ventes en co-promotion :

Répartition par nature juridique des actes notariés signés en M€	2018	2017
Promotion Résidé Etudes	102,2	85,0
Co-promotion	194,0	75,8
Ventes pour le compte de tiers	21,4	25,8
Total	317,6	186,5



✓ Ventes immobilières à l'avancement

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

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

		2018	2017	Evolution 2018 / 2017
Ventes immobilières à l'avancement	avec mise en équivalence des partenariats	124,7	70,7	76,3%
Ventes immobilières à l'avancement	avec intégration proportionnelle des partenariats	188,6	108,6	73,6%

Le volume des ventes immobilières à l'avancement des comptes consolidés s'élève à 124,7 M€ en 2018 contre 70,7 M€ en 2017 après application de la méthode de consolidation par mise en équivalence pour les programmes de co-promotion.

En terme comparable, calculées selon la méthode d'intégration proportionnelle, c'est-à-dire en prenant en compte la part de chiffre d'affaires réalisée par le Groupe dans les programmes en partenariat, les ventes immobilières sont de 188,6 M€ en 2018 contre 108,7 M€ en 2017.

✓ Résultat sectoriel de la branche Promotion

Le secteur Promotion comprend Réside Etudes et les sociétés de programme. Les comptes détaillés du secteur figurent dans le tableau d'information sectorielle. Le résultat de la branche Promotion est en forte hausse 11,0 M€ en 2018 contre 4,7 M€ en 2017.

IV - Perspectives

Activités de gestion

Le chiffre d'affaires de la branche Gestion devrait encore fortement augmenter en 2019 compte tenu de l'impact significatif des nombreuses ouvertures de résidences intervenues en 2018 et d'ouvertures prévues en 2019 dans les trois secteurs d'activité.

Activités patrimoniales

L'année 2019 sera marquée par la livraison de la résidence 4* pour touristes Residhome Marseille Le Castel.

Activités de promotion

Cette branche d'activité continue de bénéficier d'un haut niveau d'activité en 2019 compte-tenu de l'important portefeuille de projets immobiliers dont dispose le Groupe, et du développement de l'activité des ventes en bloc.

Développement international

2019 devrait voir l'ouverture de deux premières résidences du Groupe Réside Etudes hors des frontières à savoir une résidence étudiante de 83 logements dans le quartier d'Ixelles à Bruxelles et une résidence 3* dans le nouveau quartier d'affaire de Belval au Luxembourg.

Présentation des risques du Groupe

Le Groupe Réside Etudes a identifié des facteurs de risques susceptibles d'affecter ses différentes activités et potentiellement ses résultats. Il n'existe pas d'autre risque pertinent en dehors de ceux qui sont décrits ci-dessous, et pour lesquels le Groupe Réside Etudes a mis en place des dispositifs de mesure, de surveillance, et d'encadrement pour les limiter. Une évaluation des risques les plus pertinents est présentée dans la déclaration de performance extra-financière figurant au chapitre « Les risques et opportunités RSE du Groupe Réside Etudes » du présent rapport.

La présente présentation des risques concerne Réside Etudes Investissement SA et l'ensemble des filiales opérationnelles du Groupe.

I – Risques généraux liés au secteur d'activité

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

Le Groupe doit faire face à une concurrence de la part de nombreux acteurs dans la conduite de ses activités, et ces activités du Groupe sont exposées aux risques liés au caractère cyclique du secteur immobilier.

Les conditions économiques nationales, notamment le niveau de l'activité économique, les taux d'intérêts, le taux de chômage, le niveau de confiance et de pouvoir d'achat des consommateurs français, la situation des finances publiques et la politique gouvernementale en matière de logement et d'aides au logement (en particulier en ce qui concerne les logements pour étudiants ou personnes âgées), le mode de calcul de l'indexation des loyers ou l'évolution de différents indices sont des facteurs de risques susceptibles d'avoir un impact sensible. Dans ce contexte, le Groupe développe des stratégies pour disposer d'avantages concurrentiels, par, notamment, une implantation nationale, et particulièrement dans les grandes zones urbaines, des produits diversifiés et de grande attractivité, s'appuyant sur des marques reconnues, et s'adressant à un large public, de différentes générations.

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

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

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

Ces réglementations concernent notamment les domaines suivants :

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

II – Risques liés au Groupe

Risques liés aux activités de gestion

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

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

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

Risques liés aux activités de promotion immobilière

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

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

Le risque de non-commercialisation est relativement circonscrit dans le temps et compensé en partie par la capacité du Groupe à générer des revenus locatifs dans l'intervalle nécessaire à la commercialisation complète d'une opération. Le Groupe s'oblige par ailleurs pour chacun de ses programmes à obtenir un taux de pré-commercialisation important avant de lancer la phase de construction, limitant ainsi ce facteur de risque.

Risques liés aux sous-traitants

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

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

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

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

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

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

Le Groupe ne peut totalement se prémunir contre le facteur de risque d'image et de réputation en cas de défaillance sérieuse, que celle-ci soit réelle ou alléguée, dans la qualité des services rendus et de la qualité du parc immobilier exploité ; il essaie néanmoins de s'en préserver au mieux, en portant une grande attention à la qualité de ses réalisations et de ses prestations. Par ailleurs, le Groupe veille à disposer des polices d'assurance nécessaires afin de couvrir les conséquences financières de la mise en jeu de sa responsabilité civile.

Risques liés aux systèmes d'information

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

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

Risques liés aux relations avec les principaux actionnaires/personnes clés

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

III – Risques financiers

Risques de crédit / contrepartie

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

La maîtrise du facteur de risque de non recouvrement de ces créances est importante compte tenu notamment :

- de l'existence de produits constatés d'avance directement liés aux ventes d'appartements,
- de l'encaissement de dépôts de garantie locative,
- de créances clients à moins d'un an,
- d'absence de concentration et de dépendance à l'égard de quelques clients ou locataires significatifs,
- de créances à plus de 60 jours provenant essentiellement de clients « entreprises » catégorisés à risque faible.

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

Risques de taux – Risques liés aux instruments de couverture

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

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

Risques liés au respect des clauses de certains emprunts

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

Les principales règles et procédures de contrôle interne

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

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

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

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

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

FINANCE

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

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

SYSTEME D'INFORMATION

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

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

ACTIVITE SOCIALE ET CONTROLE DES PERSONNES

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

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

ACTIVITES DE GESTION

Le contrôle interne des activités de gestion repose sur :

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

ACTIVITES DE PROMOTION

Le contrôle interne des activités de promotion repose sur :

- le contrôle par la Direction de la conception des contrats de réservation ;
- la signature des actes d'acquisition de terrains et de vente d'appartements par le notaire de la société ;
- le suivi des chantiers sous-traités par un service « construction » interne ;
- l'établissement d'un budget et d'un plan de trésorerie pour chaque programme ainsi que de prévisions périodiques globales pour l'ensemble de l'activité de promotion ;
- l'élaboration de tableaux de bord permettant d'assurer le suivi de la commercialisation des programmes ;
- l'établissement de bilans prévisionnels permettant de suivre et d'actualiser en permanence la marge des programmes immobiliers ;
- un comité de suivi des programmes avec actualisation de budgets prévisionnels ;
- un comité de suivi des projets en cours d'étude et de développement.

COMPLIANCE

En dehors des règles de contrôle interne mises en œuvre au sein du Groupe depuis sa création et actualisées à mesure de sa croissance, le Groupe Réside Etudes s'est engagé dans la création et la mise en place d'instances spécifiques chargées de la mise en place d'un programme de mise en conformité et d'adaptation de ses procédures internes aux dispositions de la Loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite « Loi Sapin II »), et du Règlement général européen sur la protection des données (RGPD). L'ensemble du dispositif est détaillé aux chapitres « Ethique des affaires » et « Protection et sécurité des données » de la déclaration de performance extra-financière figurant au présent rapport. Le Groupe Réside Etudes a identifié des facteurs de risques susceptibles d'affecter ses différentes activités et potentiellement ses résultats. Il n'existe pas d'autre risque pertinent en dehors de ceux qui sont décrits ci-dessous, et pour lesquels le Groupe Réside Etudes a mis en place des dispositifs de mesure, de surveillance, et d'encadrement pour les limiter.

Comptes consolidés du Groupe Réside Etudes

Etat de la situation financière	28
Etat de variation des capitaux propres consolidés	29
Compte de résultat consolidé	30
Information sectorielle	31
Tableau des flux de trésorerie consolidé	34
Notes annexes aux états financiers consolidés	35
Liste des sociétés consolidées	55

Etat de la situation financière

Présentation et commentaires des comptes consolidés du Groupe Réside Etudes

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

Bilan consolidé actif

(En K€)		2018	2017
Immobilisations incorporelles nettes	Note 4-1	8 260	9 322
Immobilisations corporelles nettes et immeubles d'exploitation nets	Note 4-2	86 910	76 549
Immeubles de placement	Note 4-3	206 362	161 402
Immeubles de placement en cours de construction	Note 4-4	27 403	43 156
Titres mis en équivalence	Note 4-5	8 251	5 510
Autres actifs financiers	Note 4-5	5 795	6 528
Actifs d'impôts différés	Note 4-6	2 583	2 903
Total des Actifs non courants		345 564	305 370
Stocks nets	Note 4-7	48 173	67 302
Créances clients nettes	Note 4-8	44 806	41 569
Autres créances nettes	Note 4-9	92 350	78 699
Actifs d'impôts exigibles	Note 4-9	101	33
Trésorerie et équivalent de trésorerie	Note 4-10	47 223	17 317
Total des Actifs courants		232 653	204 920
Total de l'Actif		578 217	510 290

L'augmentation de 44,9 M€ des immeubles de placement (206,4 M€ en 2018 contre 161,4 M€ en 2017) résulte non seulement de la livraison sur l'exercice de deux résidences pour 29,5 M€, mais aussi des évaluations à leurs justes valeurs des biens existants, qui génèrent un complément de plus-value latente de 15,3 M€. Les immeubles de placement en cours de construction (27,4 M€) correspondent aux dépenses engagées pour la construction des projets en cours. Les immobilisations corporelles sont composées des biens mobiliers des sociétés exploitantes, ainsi que des immeubles d'exploitation qui correspondent à des biens patrimoniaux ne pouvant être classés en bien de placement ; leur accroissement de 10,3 M€ (86,9 M€ en 2018 contre 76,5 M€ en 2017) provient de l'acquisition de biens mobiliers, de biens diffus, et d'immeubles d'exploitation en cours de construction.

Les stocks ont diminué à 48,2 M€ en 2018 contre 67,3 M€ à fin 2017 ; cette variation est liée en totalité aux en-cours de production de l'activité promotion.

Le montant du poste clients s'élève à 44,8 M€ en 2018 contre 41,6 M€ à fin 2017 : la variation de ce poste provient principalement de l'activité senior.

Les autres créances s'élèvent à 92,3 M€ en 2018 contre 78,7 M€ à fin 2017. Elles sont composées essentiellement de créances fiscales et sociales pour 42,7 M€, d'apports en comptes courants aux filiales de co-promotion pour 14,3 M€ et de débiteurs divers pour 35,3 M€.

La trésorerie brute s'élève à 47,2 M€ en 2018 contre 17,3 M€ à la clôture de l'exercice précédent.

Bilan consolidé passif

(En K€)		2018	2017
Capital social		50 000	50 000
Réserves liées au capital		22 382	25 308
Réserves consolidées		16 520	8 223
Résultat consolidé groupe		11 793	6 090
Capitaux Propres part du groupe		100 695	89 621
Résultat des minoritaires		(4)	16
Réserves des minoritaires		65	39
Total des Capitaux propres		100 756	89 676
Dettes financière à long et moyen terme	Note 5-1	221 721	218 985
Avantage du personnel	Note 5-2	1 955	1 809
Provisions - non courant	Note 5-3	2 162	1 305
Passifs d'impôts différés	Note 5-4	25 211	23 496
Total des Passifs non courants		251 049	245 595
Part à moins d'un an des dettes financières à long et moyen terme	Note 5-1	27 518	10 244
Autres passifs et concours bancaires	Note 5-5	40 714	43 435
Dettes fournisseurs	Note 5-6	51 184	46 368
Autres dettes	Note 5-7	106 929	74 923
Passif d'impôts exigibles		67	49
Total des Passifs courants		226 412	175 019
Total du passif		578 217	510 290

Les fonds propres consolidés sont en augmentation à 100,7 M€ à fin 2018 contre 89,6 M€ à la clôture de l'exercice précédent.

Les dettes financières à long et moyen terme augmentent et s'établissent à 221,7 M€ en 2018 contre 219,0 M€ à fin 2017 ; l'analyse détaillée de leur évolution figure en note 5.1 de l'annexe des comptes consolidés.

Les dettes fournisseurs sont en augmentation à 51,2 M€ en 2018 contre 46,4 M€ à la fin de l'exercice précédent.

Le poste "Autres dettes" composé de dettes fiscales et sociales, de charges à payer et de produits perçus d'avance, de dettes auprès d'un organisme spécialisé en cession de créances, augmente à 106,9 M€ en 2018 contre 74,9 M€ à fin 2017.

Etat de variation des capitaux propres consolidés

Variation (part du groupe)	2018	2017
Fonds propres à l'ouverture	89 621	85 139
Résultat global de l'exercice	12 011	6 630
Distribution	(1 154)	(1 148)
Actions auto-détenues	(63)	(1 007)
Divers	280	7
Fonds propres à la clôture	100 695	89 621

Compte de résultat consolidé

Compte de résultat consolidé		2018	2017
(En K€)			
Ventes immobilières	Note 6-1	124 725	70 746
Recettes locatives	Note 6-2	299 258	270 482
Autres produits des activités ordinaires	Note 6-3	39 888	38 789
Produits des activités ordinaires		463 871	380 017
Achats consommés		(247 938)	(188 660)
Charges de personnel	Note 6-4	(87 240)	(79 633)
Impôts et taxes		(12 068)	(10 568)
Charges opérationnelles courantes		(91 396)	(85 163)
Dotations nettes aux amortissements	Note 6-5	(11 736)	(8 910)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	Note 6-6	(12 197)	(731)
Résultat opérationnel courant		1 296	6 352
Autres produits et charges opérationnels	Note 6-7	(339)	459
Ajustements de la valeur des immeubles de placement	Note 6-8	15 297	6 153
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		5 603	2 946
Résultat opérationnel		21 857	15 910
Produits de trésorerie		254	139
Coût de l'endettement financier brut		(7 992)	(7 719)
Coût de l'endettement financier net	Note 6-9	(7 738)	(7 580)
Autres produits et charges financiers		(402)	21
Résultat avant Impôts		13 717	8 351
Charge d'impôt sur le résultat	Note 6-10	(1 996)	(2 332)
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		11 721	6 019
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	Note 2	68	87
Résultat net		11 789	6 106
<i>dont part du groupe</i>		<i>11 793</i>	<i>6 090</i>
<i>dont intérêts minoritaires</i>		<i>(4)</i>	<i>16</i>

Le chiffre d'affaires consolidé total s'élève à 463,9 M€ en 2018 contre 380 M€ en 2017, en hausse de 22,1 %.

Il est la traduction de la croissance importante de l'activité sur l'ensemble des branches du Groupe.

Les ventes immobilières, qui dépendent directement du coefficient d'avancement des projets pris en compte au 31 décembre, sont en très forte progression à 124,7 M€ en 2018 contre 70,7 M€ à la fin de l'exercice précédent. Les recettes locatives sont en forte augmentation à 299,3 M€ en 2018 contre 270,5 M€ à fin 2017.

Le résultat opérationnel s'élève à 21,8 M€ en 2018 contre 15,9 M€ en 2017. Il intègre une dotation pour dépréciation de la totalité des actifs de l'activité Relais Spa en restructuration pour un montant de 10,7 M€, et bénéficie d'un complément de plus-values latentes sur les immeubles de placement d'un montant de 15,3 M€ en 2018 contre 6,2 M€ en 2017.

Le résultat net s'établit en 2018 à 11,8 M€ contre 6,1 M€ en 2017. Il est diminué d'une charge d'impôt, après effet fiscal de la baisse des taux d'IS, de 2,0 M€ contre une charge d'impôt de 2,3 M€ l'exercice précédent.

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

Résultat global de l'exercice

(En K€)	2018	2017
Résultat net part du groupe	11 793	6 090
Variation de juste valeur des instruments de couverture	520	811
Impôts différés correspondants	(302)	(270)
Résultat global	12 011	6 630

Résultat net consolidé par action

	2018	2017
Nombre d'actions au 31 décembre (hors actions auto-détenues)	959 100	957 000
<i>Résultat net (en K€) part du groupe</i>	<i>11 793</i>	<i>6 090</i>
Résultat net par action (en euros) part du groupe	12,30	6,36

Les justes valeurs des instruments de couverture ne seront pas reclassées en résultat, sauf si ces instruments ne répondent plus à la définition de la comptabilité de couverture.

Information sectorielle

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

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

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

Les informations financières sectorielles sont ventilées en deux catégories :

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

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

Information sectorielle 2018

2018 (en K€)	Exploitation gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (1)	Consolidé
Produits des activités ordinaires	327 205	10 618	144 846	28 229		510 898	47 027	463 871
Charges opérationnelles courantes	(318 737)	(1 781)	(136 940)	(28 211)		(485 669)	(47 027)	(438 642)
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur	(8 345)	(1 890)	(165)	(1 336)		(11 736)		(11 736)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	(3 842)	(7 426)	(928)	(1)		(12 197)		(12 197)
Résultat opérationnel courant	(3 719)	(479)	6 813	(1 319)		1 296		1 296
Autres produits et charges opérationnels non courants	(345)	74	(70)	2		(339)		(339)
Ajustements de la valeur des immeubles de placement		15 297				15 297		15 297
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence			5 603			5 603		5 603
Résultat opérationnel	(4 064)	14 892	12 346	(1 317)		21 857		21 857
Résultat financier	(941)	(4 481)	(1 313)	(1 958)		(8 140)		(8 140)
Résultat avant impôt hors activité en cours d'arrêt	(3 806)	10 411	11 033	(3 275)		13 717		13 717
Résultat avant impôt des activités en cours d'arrêt					68	68		68
Résultat avant impôt toutes activités						13 785		13 785

(1) Les écarts avec le compte de résultat consolidé qui figurent dans cette colonne correspondent aux produits et charges inter-secteurs d'activité non éliminés dans le tableau d'information sectorielle mais éliminés au niveau du compte de résultat consolidé global ; ces écarts n'ont aucune incidence sur le résultat consolidé. Ils correspondent pour l'essentiel aux prestations de service facturées par la branche holding aux différentes filiales (28,0 M€), aux loyers versés par la branche gestion à la branche patrimoniale (3,4 M€).

Au 31/12/2018 (en K€)	Exploitation gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (2)	Consolidé
Actifs non courants	56 846	266 898	12 312	47 498	2	383 556	44 703	338 853
Actifs courants	108 027	32 418	155 847	67 982	813	365 087	125 723	239 364
Total actifs	164 873	299 316	168 159	115 480	815	748 643	170 426	578 217
Passifs non courants	23 645	160 775	55 977	52 632	20	293 049	42 000	251 049
Passifs courants	140 982	84 212	76 850	52 867	(74)	354 837	128 425	226 412
Total des passifs hors capitaux propres	164 627	244 987	132 827	105 499	(54)	647 886	170 425	477 461

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

Information sectorielle 2017

2017 (en K€)	Exploitation Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (1)	Consolidé
Produits des activités ordinaires	293 343	10 832	87 089	25 259		416 523	36 506	380 017
Charges opérationnelles courantes	(290 530)	(1 437)	(83 134)	(25 430)		(400 531)	(36 507)	(364 024)
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur	(6 779)	(885)	(252)	(994)		(8 910)		(8 910)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	(689)	7	(360)	311		(731)		(731)
Résultat opérationnel courant	(4 654)	8 517	3 343	(854)		6 352		6 352
Autres produits et charges opérationnels non courants	401	100	(49)	7		459		459
Ajustements de la valeur des immeubles de placement		6 153				6 153		6 153
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence			2 946			2 946		2 946
Résultat opérationnel	(4 253)	14 770	6 240	(847)		15 910		15 910
Résultat financier	(455)	(4 234)	(1 573)	(1 297)		(7 559)		(7 559)
Résultat avant impôt hors activité en cours d'arrêt	(4 708)	10 536	4 667	(2 144)		8 351		8 351
Résultat avant impôt des activités en cours d'arrêt					322	322		322
Résultat avant impôt toutes activités						8 672		8 672

(1) Les écarts avec le compte de résultat consolidé qui figurent dans cette colonne correspondent aux produits et charges inter-secteurs d'activité non éliminés dans le tableau d'information sectorielle mais éliminés au niveau du compte de résultat consolidé global ; ces écarts n'ont aucune incidence sur le résultat consolidé. Ils correspondent pour l'essentiel aux prestations de service facturées par la branche holding aux différentes filiales (24,4 M€), aux loyers versés par la branche gestion à la branche patrimoniale (2,8 M€).

Au 31/12/2017 (en K€)	Exploitation Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (2)	Consolidé
Actifs non courants	47 273	249 865	6 957	46 250	2	350 347	44 977	305 370
Actifs courants	73 961	29 725	153 808	70 567	1 385	329 446	124 526	204 920
Total actifs	121 234	279 590	160 765	116 817	1 387	679 793	169 503	510 290
Passifs non courants	11 221	169 126	43 401	63 527	320	287 595	42 000	245 595
Passifs courants	107 273	54 371	88 847	51 766	266	302 523	127 504	175 019
Total des passifs hors capitaux propres	118 494	223 497	132 248	115 293	586	590 118	169 504	420 614

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

Tableau des flux de trésorerie consolidé

Tableau des flux de trésorerie consolidé (en K€)	2018	2017
Résultat net des activités	11 789	6 106
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(5 603)	(2 946)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	2 741	2 022
Elimination des produits et des charges sans incidence de trésorerie	-	20
Dotation nette aux amortissements et provisions	21 410	9 299
Elimination des écarts de juste valeur	(15 297)	(6 153)
Variation des provisions d'impôts différés actifs	5 972	(2 903)
Variation des provisions d'impôts différés passifs	(4 287)	4 785
+/- value de cession	219	(77)
Capacité d'autofinancement	16 944	10 153
Variation de stocks	19 129	(9 222)
Variation des autres postes d'actifs courants	(16 941)	(15 196)
Variation des postes de passifs courants	42 014	23 007
Activités opérationnelles	44 202	(1 411)
Décaissements sur immobilisations	(52 623)	(65 265)
Encaissements sur cessions d'immobilisations	1 288	1 530
Variation de périmètre immobilisations		(1)
Activités d'investissements	(51 335)	(63 736)
Dividendes versés	(1 154)	(1 148)
Augmentation de capital ou apport	8	58
Remboursement d'emprunts à long et moyen terme	(9 337)	(8 252)
Encaissement d'emprunts à long et moyen terme	32 783	45 419
Instruments de couverture	516	811
Activités de financement	22 816	36 888
Variation de trésorerie nette	32 627	(18 106)
Trésorerie nette à l'ouverture de l'exercice	(26 118)	(8 012)
Trésorerie nette à la clôture de l'exercice	note 4-10 6 509	(26 118)

La trésorerie nette consolidée est en augmentation à 6,5 M€ en 2018 contre -26,1 M€ à fin 2017 ; cette variation provient pour l'essentiel :

- de la mise en place de nouveaux crédits de trésorerie liée à l'accélération de l'activité de promotion ;
- d'une opération de cession de créances d'exploitation ;
- d'un haut niveau d'investissements, notamment de l'activité patrimoniale.

La capacité d'autofinancement est en forte augmentation à 16,9 M€ contre 10,2 M€ en 2017.

Notes annexes aux états financiers consolidés

Note 1 – Principes comptables

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe Réside Etudes au 31 décembre 2018 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 22 mai 2019. Les principes comptables retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2018 sont conformes à ceux retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2017.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations publiés par l'IASB au 31 décembre 2018 et adoptés par l'Union Européenne. Il en est ainsi de l'application de la norme IFRS 16, sur l'activation des contrats de location, d'application obligatoire aux exercices ouverts au 1er janvier 2019. Les travaux d'évaluation des impacts dans les comptes du Groupe de cette norme sont en cours de réalisation : choix de la méthode prospective, collecte des contrats (les contrats de location avec les investisseurs-proprétaires constituent la principale composante à retraiter), identification des durées et des taux d'actualisation, simulation de calculs du droit d'utilisation et de son amortissement. Cette norme aura un effet sensible sur le bilan consolidé du Groupe, par la création d'un droit d'utilisation, en contrepartie d'une dette représentant la valeur actualisée des loyers à payer. Elle aura également un impact au niveau du compte de résultat par l'annulation au compte de résultat de la redevance de loyer remplacée par l'amortissement du droit d'utilisation en charge opérationnelle et par la création d'une charge d'intérêts sur la dette de location en charges financières. L'application de la norme aura ainsi pour effet d'augmenter le total bilan, le résultat opérationnel, ainsi que l'EBITDA. Le montant des engagements hors bilan au titre des loyers propriétaires présenté en note 7 ne constitue pas pour autant le reflet de la future dette IFRS 16, puisque ce montant devra être actualisé.

Les normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire en 2018 n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe ; il en est ainsi des normes IFRS 15 sur la « reconnaissance du revenu » et IFRS 9 sur « les instruments financiers ». Pour rappel, la norme IFRS 11 relative aux partenariats d'entreprise entraîne la consolidation par mise en équivalence des sociétés porteuses de projets, alors qu'elles étaient jusqu'en 2014 consolidées en intégration proportionnelle. Pour le Groupe Réside Etudes, les « partenariats d'entreprise » recouvrent essentiellement des opérations de co-promotion immobilières. A titre de comparabilité, le rapport de gestion présente les impacts sur le chiffre d'affaires à l'avancement de la branche d'activité Promotion sous les deux normes de consolidation.

Utilisation d'estimations

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

Méthodes et périmètre de consolidation

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

Sociétés consolidées par intégration globale

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

Sociétés consolidées par équivalence

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

Date de clôture

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

Note 2 – Règles d'évaluation

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

Activités patrimoniales et de gestion

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

Activités de promotion

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IFRS 15 « reconnaissance du revenu ». L'application de cette nouvelle norme est restée sans effet sur les comptes du Groupe. Le chiffre d'affaires est en effet dégagé à l'avancement, c'est-à-dire proportionnellement à l'avancement technique, et à l'avancement commercial de chaque programme. A cet effet, le Groupe a arrêté une méthode consistant à comptabiliser le chiffre d'affaires et la marge des activités de promotion au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des prévisions effectuées par programme. La règle appliquée est la suivante : le chiffre d'affaires comptabilisé pour un programme donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots dont l'acte de vente a été signé et du rapport entre le montant des dépenses réalisées par le groupe sur ledit programme et la totalité du prix de revient total dudit programme ; si la situation à terminaison est une perte pour les programmes en cours et non livrés, le Groupe comptabilise une provision. Lorsque le résultat d'une opération ne peut être estimé de façon fiable, les produits ne sont comptabilisés qu'à hauteur des charges comptabilisées à la clôture de l'exercice ; dans ces conditions, la marge est annulée jusqu'à l'achèvement de l'opération mais le chiffre d'affaires est comptabilisé au prorata du coefficient d'avancement. L'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou d'appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières, revus périodiquement. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions pour risques et charges, pour dépréciation des stocks et des charges à payer.

Regroupement d'entreprises

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

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

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

Le montant du *goodwill* reconnu lors de la prise de contrôle n'est plus ajusté ultérieurement. Les *goodwills* ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur une fois par an, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés. Une dépréciation est comptabilisée à concurrence de l'excédent de la valeur comptable sur la valeur recouvrable de l'actif. La valeur recouvrable d'un actif représente sa juste valeur diminuée des coûts de cession ou sa valeur d'utilité, si celle-ci est supérieure. Les pertes de valeur relatives à des *goodwills* ne sont pas réversibles et sont présentées sur la ligne "dépréciation d'actifs" du compte de résultat. Le Groupe dispose d'un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition pour finaliser la comptabilisation du regroupement d'entreprises considéré.

Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées :

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

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

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

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

Immeubles de placement

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

La valeur de marché est la valeur déterminée par trois experts indépendants, les Cabinets CUSHMAN & WAKEFIELD, JONES LANG LASALLE, et un expert indépendant auprès des tribunaux de Paris, Monsieur Bernard Petit, qui valorisent le patrimoine du Groupe au 31 décembre de chaque année, conformément aux normes professionnelles d'évaluation en vigueur, après application d'une décote correspondant aux frais et droits de mutation, hors frais de transaction. Les droits de mutation sont évalués sur la base de la cession directe de l'immeuble, même si ces frais peuvent, dans certains cas, être réduits en cédant la société propriétaire de l'actif. Cette valeur fait l'objet d'un calcul d'impôt latent au taux applicable à la société dans les retraitements de consolidation. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

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

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

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

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

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

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

Le Groupe Réside Etudes fait appel à deux tiers indépendants qui émettent, chacun sur son portefeuille propre, pour chaque immeuble de placement une valeur d'expertise. Les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations sont classifiés au niveau 3. Les experts utilisent deux méthodes : celle des rendements et celle des flux futurs actualisés (DCF – Discounted Cash Flows), la valeur de capitalisation des actifs étant retenue par l'expert en fonction de la nature de l'immeuble et des taux de rendement observés sur les lieux ou marchés où sont situés les immeubles. Selon la nature des biens et leur localisation, la fourchette appliquée à fin 2018 des taux de rendement s'étend entre 3.25 % et 4.77 % ; les variations de valeurs sont donc très sensibles aux taux de rendement pratiqués sur les marchés.

Les résultats du calcul de la sensibilité de la juste valeur du portefeuille des biens de placement sont présentés dans le tableau ci-dessous. Les hypothèses retenues sont celles d'une variation de loyer de + ou - 5%, et d'une variation du taux de rendement de + ou - 50 points.

Analyse de la sensibilité des justes valeurs des biens de placement	FAI*	HFA*
Valeur des biens de placement au 31/12/2018	218 939	206 362
Valeur avec une variation du taux de rendement de +0,50%	195 287	184 112
Valeur avec une variation du taux de rendement de -0,50%	248 409	234 081
Valeur avec une variation du loyer normatif de +5,0%	229 931	216 752
Valeur avec une variation du loyer normatif de -5,0%	207 376	195 464

* FAI : frais inclus - HFA : hors frais

Titres mis en équivalence

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

Autres actifs financiers

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

Stocks et travaux en cours

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

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

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

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

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

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

Créances commerciales et Autres créances

Les créances commerciales et autres créances sont évaluées à leur coût historique. Conformément à la norme IFRS 9, une dépréciation est constatée dès la comptabilisation initiale de la créance.

Trésorerie

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

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

Dettes financières et instruments dérivés

Les dettes financières sont ventilées entre :

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

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

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

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

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. Les instruments utilisés par le Groupe répondant aux conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture telle que prévue aux dispositions de l'IAS 39, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en produits et charges financières. Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

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

Au 31 décembre 2018, les instruments dérivés du Groupe répondent aux critères de qualification pour la comptabilité de couverture.

S'agissant d'un instrument non spéculatif, les swaps de taux, conclus par la Foncière Paris Opéra, par Résidence Seniors Marseille République, par Relais Spa Roissy, et par RT Marseille le Castel pour se couvrir des fluctuations de taux variable des emprunts contractés, font ressortir comme incidence nette de juste valeur annuelle une plus-value nette d'impôts de 218 K€ qui impacte les capitaux propres. Au 31/12/2018, la valorisation de ces instruments financiers se traduit par une perte latente de 51 K€ qui impacte les capitaux propres à hauteur de 38 K€ après déduction d'un crédit d'impôt latent de 13 K€.

Impôts différés

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

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

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

Le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE)

En conformité avec les propositions de l'Autorité des Normes Comptables, la société a décidé de constater le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE) du Groupe correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2018, en moins des charges de personnel (crédit du compte 649).

Avantages du personnel

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

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

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

Le résultat ainsi obtenu est actualisé conformément à la norme IAS 19 révisée au taux moyen de 1.80 % au 31/12/2018. Le calcul de ces avantages est effectué par un cabinet indépendant.

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

Provisions courantes et non courantes

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

Evaluation de risques financiers (IFRS 7)

Les risques de crédit sont présentés aux paragraphes 4-8 et 5-1. Par ailleurs, le Groupe Réside Etudes n'intervenant pas sur un marché réglementé ou spéculatif, les risques de marché et de prix sont inexistantes. Seuls subsistent des risques de taux liés notamment aux lignes de crédit de l'activité de promotion. Les taux variables des emprunts long terme ont été couverts par un instrument financier. Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché.

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

Actions auto-détenues et paiements fondés sur des actions

• Actions propres

Au 31 décembre 2018, Réside Etudes Investissement détient 40 900 actions de son capital provenant exclusivement de rachats effectués auprès de cadres ou administrateurs. Ces actions sont destinées à développer l'actionnariat des principaux cadres au travers de plan d'attribution d'actions gratuites ou de cessions éventuellement assorties d'un paiement échelonné dans le temps. Ces cessions sont effectuées en valorisant les actions sur la base de la valeur d'actif net consolidé.

En application des normes IFRS, les actions propres détenues, ou cédées avec un crédit vendeur, sont intégralement déduites des fonds propres consolidés pour un montant de 3 061 K€ au 31/12/2018. 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.

Le détail des différents plans d'attribution d'actions est présenté au chapitre « rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions » du présent rapport.

Note 3 – Acquisitions, cessions, évolutions du périmètre

La liste des sociétés consolidées au 31/12/2018 figure en note 13 ; celle-ci comprend un ensemble de 152 sociétés dont Réside Etudes Investissement (société mère).

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

Note 4-1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles diminuent de 1 062 K€ en valeur nette ; leurs variations sont détaillées ci-dessous :

Analyse du poste	2018	2017
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	13 660	12 297
Acquisitions de l'exercice	899	1 364
Cessions	-	(1)
Immobilisations brutes en fin d'exercice	14 559	13 660
Amortissements et dépréciations	(6 299)	(4 338)
Montant net au 31 décembre	8 260	9 322

Analyse du poste	2018	2017
Marques	219	389
Fonds de commerce acquis :	4 532	5 214
- Résidences Services Gestion	2 498	2 398
- Réside Etudes Apparthotels	1 751	1 873
- MLB Massy	160	160
- Résidences Relais Spa	85	639
- BF Roissy Restauration	-	144
Logiciels informatiques	3 378	3 492
Droit au bail	131	227
Montant net au 31 décembre	8 260	9 322

Les fonds de commerce inscrits au bilan correspondent soit à des fonds de commerce acquis par contrats distincts soit à des écarts d'acquisition de sociétés ayant fait l'objet d'une affectation par résidence. Les principales variations de l'exercice proviennent de l'acquisition de logiciels informatiques, et de la dépréciation des marques et fonds de commerce des Relais spa.

Note 4-2 Immobilisations corporelles et immeubles d'exploitation

Analyse du poste	2018	2017
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	132 921	107 440
Acquisitions de l'exercice	29 093	25 600
Cessions ou mises au rebut de l'exercice	(777)	(120)
Immobilisations brutes en fin d'exercice	161 237	132 920
Amortissements et dépréciations	(74 327)	(56 371)
Montant net au 31 décembre	86 910	76 549

La répartition entre biens mobiliers et immeubles d'exploitation, en valeur nette, est la suivante :

Répartition immobilisations corporelles et immeubles d'exploitation nets	2018	2017
Immobilisations corporelles nettes	25 428	32 728
Immeubles d'exploitation nets	61 482	43 821
Montant net au 31 décembre	86 910	76 549

Les acquisitions d'immobilisations corporelles de l'exercice 2018 s'élèvent à 29 093 K€ et les diminutions s'élèvent à 777 K€, ces variations s'expliquent de la façon suivante :

Analyse des acquisitions et des cessions	Commentaires	2018	2017
Foncière Seniors	Acquisitions de locaux de services	8 290	6 187
Résidence Services Gestion	Renouvellement de mobilier des anciennes résidences et financement du mobilier de 3 résidences : Montpellier Saint -Roch, Paris Davout, Strasbourg Presqu'île Malraux	3 695	2 957
Résidence Etudes Seniors	Ouverture de 6 résidences : Nice Palazzo, Saint-Malo, Villeurbanne, Hem, Bourgoin-Jallieu et Marseille Palazzo pour la totalité	4 974	4 368
Résidence Etudes Apparthotels	Mobilier et couchage appartements + Agencement + Equipement appartements +	2 480	2 843
Résidence Etudes Gestion	Matériel informatique et Matériel de bureau (compte 218 et 23)	1 118	384
Relais Spa Val d'Europe	Mobilier restaurant et matériel	132	72
Relais Spa Roissy	Agencements, matériel para-hôtelier, informatique et de sécurité	37	2 653
Foncière Saint-Jérôme			332
Foncière Etoile la Boétie		-	57
RSS Marseille République		-	250
Belval Résidence Hôtelière	Construction d'une résidence hôtelière	2 605	5 360
Marseille Le Castel	Construction d'une résidence	5 729	
Résidence Etudes		-	83
Autres	Agencements	33	54
Total des acquisitions		29 093	25 600
Foncière Saint-Jérôme		-	(61)
R.E.S		(774)	
Résidence Etudes Apparthotels		(3)	
Autres		-	(59)
Total des cessions ou mises au rebut		(777)	(120)
Total des variations au 31 décembre		28 316	25 480

Note 4-3 Immobilisations en crédit-bail

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques consolidées des contrats de crédit-bail souscrits par le Groupe au 31 décembre 2018.

Analyse du poste	Total	Immo. Corporelles	Immo. de placement *	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Valeur brute	250 769	200 669	50 100			
Amortissements cumulés au 31 décembre 2017	29 999	29 999	-			
Redevances payées au 31 décembre 2017	7 508	6 882	626			
Capital restant dû à l'ouverture de l'exercice	70 082	48 668	21 414			
Augmentations au 31 décembre 2018	(2 392)	(2 392)	-			
Remboursements au 31 décembre 2018	(5 870)	(5 057)	(813)			
Capital restant dû au 31 décembre 2018	66 604	46 003	20 601	7 963	36 876	21 765
Capital restant dû au 31 décembre 2017	70 081	15 918	54 163	5 605	25 467	39 009

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

Variations des immobilisations financées par crédit-bail	Total	Immo. Corporelles	Immo. de placement *
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	42 455	42 455	-
Acquisitions de l'exercice	2 392	2 392	-
Cessions ou mises au rebut	(440)	(440)	-
Immobilisations brutes en fin d'exercice	44 407	44 407	-

Variation de la dette de crédit-bail	Total	Immo. Corporelles	Immo. de placement *
Résidence Seniors Marseille République	-	-	-
Reside Etudes Apparthotels	(875)	(875)	-
Résidences Services Gestion	(1 517)	(1 517)	-
Total des augmentations	(2 392)	(2 392)	-
Foncière Commerces Chessy	(625)	(625)	-
Foncière Opéra	(1 316)	(1 316)	-
Marseille République	(676)	(676)	-
Résidence Seniors	(355)	(355)	-
Relais Spa Roissy	(1 189)	(1 189)	-
Résidence Seniors Apparthotels	(396)	(396)	-
Résidence Seniors Marseille République	(813)	-	(813)
Résidences Services Gestion	(500)	(500)	-
Total des remboursements	(5 870)	(5 057)	(813)
Total des variations au 31 décembre	(8 262)	(7 449)	(813)

* Hors écart de Juste Valeur

Note 4-4 Immeubles de placement

Analyse du poste	2018	2017
Valeur à l'ouverture de l'exercice	161 402	129 174
Acquisitions de l'exercice	4 817	10 011
Virement d'immobilisations en cours	24 847	16 064
Réévaluation de l'exercice	15 296	6 153
<i>Réévaluation - augmentations</i>	<i>20 260</i>	<i>9 020</i>
<i>Réévaluation - diminutions</i>	<i>4 964</i>	<i>2 867</i>
Montant net au 31 décembre	206 362	161 402

La réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement au titre de l'exercice 2018 est de 15 296 K€.

Immeubles de placement en cours de construction

Analyse du poste	2018	2017
Valeur à l'ouverture de l'exercice	43 156	31 040
Virement d'immobilisations en cours	(26 534)	(16 064)
Acquisitions de l'exercice	10 827	28 180
Autres mouvements immo en cours	-	-
Montant net au 31 décembre	27 449	43 156

Les immeubles de placement en cours de construction correspondent aux constructions des résidences pour chercheurs et étudiants de Paris-Batignolles et de Paris-Bagnolet, et de la résidence pour seniors de Morangis.

La résidence pour seniors de Montigny-le-Bretonneux et la résidence étudiante de Marseille Luminy ont été livrées sur l'exercice.

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

4.5.1. Titres mis en équivalence

Conformément à la norme IFRS 11 traitant des partenariats d'entreprise, les comptes 2018 présentent les sociétés à contrôle conjoint selon la norme de la mise en équivalence.

Variation au cours de la période (en K€)	2018	2017
Valeur des titres en début d'exercice	5 510	4 565
Variation de capital	8	9
Quote-part dans les résultats du Groupe *	2 733	895
Autres retraitements	-	41
Valeur des titres en fin d'exercice	8 251	5 510

* net des résultats distribués

4.5.2. Autres actifs financiers

Analyse du poste	2018	2017
Dépôts de garantie	1 869	2 263
Prêt d'autofinancement crédit-bail	3 700	4 242
Actions propres payables à terme	1	1
Autres titres immobilisés	27	22
Autres actifs financiers	198	-
Total	5 795	6 528

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

Prêts d'autofinancement crédit-bail	2018	2017
Marseille République	2 217	2 450
Relais Spa Roissy	722	986
Foncière Commerces Chessy	761	806
Total	3 700	4 242

Note 4-6 Actifs d'impôts différés

Le montant de 2 583 K€ correspond à des retraitements de consolidation d'impôt sur les sociétés non intégrées fiscalement.

Note 4-7 Stocks

Analyse du poste	2018	2017
Montant brut	50 486	69 350
Dépréciations	(2 313)	(2 048)
Stocks nets des activités de promotion	48 173	67 302

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

Note 4-8 Créances clients

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

Analyse du poste	2018	2017
Clients des activités de gestion étudiante	4 747	2 695
Clients des activités Apparthotels	7 874	6 207
Clients des activités séniors	6 516	2 469
Clients des activités de promotion	25 311	28 462
Clients des activités de construction	811	948
Clients des autres activités	3 316	3 758
Dépréciations	(3 769)	(2 970)
Total	44 806	41 569

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

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

Le poste « Clients des activités de promotion », pour 25 311 K€, représente les montants nets restant à verser se rapportant à des ventes en l'état futur d'achèvement, ainsi que le préfinancement par le Groupe de la TVA des acquéreurs ; ce montant est compensé par les produits constatés d'avance directement liés aux ventes d'appartements.

Le poste « Clients des activités de construction » (811 K€) concerne l'entité CBM.

Les échéances des encours nets se répartissent comme suit :

En K€	Total	Non échu	< 60 jours	< 90 jours	< 180 jours	> 180 jours
Clients des activités de gestion étudiante	2 543	2 543				
Clients des activités Apparthotels	7 228	2 147	3 670	1 411		
Clients des activités séniors	5 846	5 176	178	92	400	
Clients des activités de promotion	25 484	25 484				
Clients des activités de construction (en cours d'arrêt)	627	627				
Clients des autres activités	3 078	776	2 014	183	92	13
Total 2018	44 806	36 753	5 862	1 686	492	13
Rappel 2017	41 569	34 755	4 905	522	834	553

Le risque de non recouvrement de ces créances reste faible. En dehors de l'activité senior, les créances supérieures à 60 jours proviennent pour l'essentiel de clients "entreprises" reconnus sans risque.

Note 4-9 Autres créances et actifs d'impôts exigibles

Analyse du poste	2018	2017
Acomptes fournisseurs	2 050	2 265
Créances sociales et fiscales	42 750	39 986
Comptes de régularisation et divers	47 550	36 448
Total Autres créances	92 350	78 699
Actifs d'impôts exigibles	101	33

Toutes les créances sont à moins d'un an.

Note 4-10 Trésorerie nette

Le compte « Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif » s'élevant à 47 223 K€ est composé essentiellement de disponibilités. Elle bénéficie d'une opération de cession de créances à hauteur de 30 M€, réalisée en fin d'exercice. Les concours bancaires courants s'élèvent à 40 714 K€.

Analyse du poste	2018	2017
Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif	47 223	17 317
Concours bancaires courants	(40 714)	(43 435)
Trésorerie nette au 31 décembre	6 509	(26 118)

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

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

Note 5-1 Dettes financières à long et moyen terme

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

Analyse du poste	2018	2017
Montant à l'ouverture de l'exercice	229 230	192 162
Montant à la fermeture de l'exercice précédent	229 230	192 162
Nouveaux emprunts mis en place et tirages effectués (5.1.1)	30 238	46 264
Remboursements effectués (5.1.2)	(10 230)	(9 197)
Reclassements (5.1.3)	-	-
Montant net au 31 décembre	249 238	229 229
Dont part à moins d'un an	27 518	10 244
Dont part à plus d'un an	221 720	218 985

	Total	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Emprunts obligataires	78 842	18 895	1 634	58 313
Frais d'émission des emprunts obligataires	(541)	(194)	(347)	
Emprunts et dettes financières à long terme	170 937	8 817	57 458	104 662
Total 2018	249 238	27 518	58 745	162 975
Total 2017	229 229	10 244	58 799	160 186

5.1.1. Nouveaux emprunts mis en place et tirages effectués

L'augmentation du poste s'élève à 30 238 K€, le détail figure ci-après.

Analyse des augmentations	Total	Emprunt	Crédit- bail	SWAP	Observations
Résidence Services Gestion	1 517		1 517		Contrat Mobilier
Résidence Etudes Apparthotels	1 359	484	875		Contrat Mobilier
Résidence Etudes Gestion	317	317			
Résidence Etudes SA	8 709	8 709			
Foncière Seniors	19	19			
Relais SPA Roissy	47	47			
Résidence Seniors Marseille République	26			26	Livraison de la résidence
Résidence Seniors Val d'Europe	(1 710)	(1 710)			
Batignolles Saint Lazare	4 745	4 745			Nouvel emprunt
RSS Montigny	1 891	1 891			Nouvel emprunt
RSS Morangis	4 748	4 748			
RSS Balma	(790)	(790)			
Marseille Le Castel	4 099	4 099			
RE Gallieni Patrimoine	6	6			Nouvel emprunt
Belval Résidence Hôtelière	2 980	2 980			Nouvel emprunt
Relais SPA Val d'Europe	19	19			
Vallon des 3 confrants	1 566	1 566			Nouvel emprunt
Cauxiprom	91	91			Financement participatif
YSER	534	534			
Autres	65	65			Participation des salariés
Montant net au 31 décembre	30 238	27 820	2 392	26	

5.1.2. Remboursements effectués

La diminution s'élève à 10 230 K€, hors écart de juste valeur des swaps, le détail figure ci-après.

Analyse des diminutions	Total	Emprunt	Crédit-bail	SWAP
Résidence Etudes Investissement	694	694		
Résidence Etudes S.A.	28	28		
Résidence Seniors Marseille République	813		813	
Résidence Etudes Séniors	522	167	355	
Résidence Etudes Gestion	296	296		
Résidence Etudes Apparthotels	396		396	
Résidences Services Gestion Marseille République	500		500	
Foncière Séniors	676		676	
Foncière Etoile La Boetie	137	137		
Foncière Paris Opéra	618	618		
Foncière Commerces Chessy	1 409		1 316	93
Relais Spa Roissy	625		625	
Sociétés patrimoniales	1 301	42	1 189	70
Sociétés exploitantes	1 631	1 251		380
YSER	65	65		
Relais SPA Val d'Europe	504	504		
	15	15		
Montant net au 31 décembre	10 230	3 817	5 870	543

5.1.3. Caractéristiques des émissions obligataires

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

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

Sur la base des comptes consolidés au 31 décembre 2018, ce ratio s'établit à 0,39.

Note 5-2 Avantages du personnel

L'engagement de la société au titre des médailles du travail conformément aux dispositions des conventions collectives applicables au 31 décembre 2018 est non significatif au 31 décembre 2018.

L'indemnité retraite a augmenté de 146 K€ : La société YSER a choisi d'harmoniser ses conventions collectives et tous les salariés sont maintenant sous la CCN Hôtels-Café-Restaurant (les CCN Gardiens et immobilier ont disparu). L'évènement est traité en modification de régime et impacte le compte de résultat d'une charge supplémentaire de 19 K€.

Le taux d'actualisation (taux basé sur le taux IBOXX pour les obligations d'entreprises notées AA) a légèrement augmenté, passant ainsi de 1,55 % au 31/12/2017 à 1,80 % au 31/12/2018.

La valeur des engagements de retraite au 31 décembre 2018, évaluée par un actuaire indépendant, est de 1 955 K€ ; la provision pour indemnités de départ en retraite tient compte de :

- l'ancienneté des salariés ;
- la rémunération projetée lors du départ en retraite en fonction d'un taux de croissance annuelle compris entre 1 et 1,45 % en fonction des entités au titre du G.V.T (Glissement Vieillesse Technicité) ;
- la probabilité pour chaque salarié d'être présent dans le Groupe jusqu'à l'âge de la retraite (fixé par hypothèse à 65 ans) en fonction d'un taux de turnover dégressif ;
- la prise en compte du taux moyen des charges sociales à hauteur de 50 %.

Le résultat est ramené à la date de l'arrêté des comptes par un taux d'actualisation fixé au taux moyen de 1,80 % au 31/12/2018.

Décomposition de la variation de l'engagement	2018	2017
Valeur actuelle nette des engagements au début de l'exercice (provision à l'ouverture)	(1 809)	(1 318)
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(300)	(207)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(28)	(21)
Pertes et gains actuariels	134	(47)
Prestations payées	67	2
Modification de régime	(19)	(218)
Valeur actuarielle nette des engagements en fin d'exercice (provision à la clôture)	(1 955)	(1 809)

Décomposition de la charge annuelle	2018	2017
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(300)	(207)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(28)	(21)
Modification de régime	(19)	(218)
Charge ou reprise de l'exercice	(347)	(446)

Note 5-3 Provisions courantes et non courantes

La provision totale de 2 162 K€ constituée au 31 décembre 2018 est principalement composée :

- de diverses provisions concernant les activités de promotion pour 1 481 K€ ;
- de diverses provisions concernant les activités de gestion pour 681 K€.

Analyse du poste	2018	2017
Montant à l'ouverture de l'exercice	1 319	1 515
Dotations de l'exercice	884	217
Reprises de l'exercice	(114)	(453)
Résultats déficitaires des sociétés mises en équivalence	73	40
Montant au 31 décembre	2 162	1 319

Note 5-4 Passifs d'impôts différés

Analyse du poste	2018	2017
Impôts latents au titre de la réévaluation des actifs à la juste valeur	20 987	17 528
Impôts latents au titre de la marge à l'avancement	3 126	2 015
Impôts latents au titre des honoraires de commercialisation	6 624	5 904
Impôts latents au titre des déficits Groupe	(6 875)	(5 948)
Autres	1 349	3 997
Total	25 211	23 496

Note 5-5 Autres passifs et concours bancaires

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

Les autres passifs et concours bancaires à hauteur de 40 714 K€ sont composés de 38 559 K€ de crédits concernant les activités de promotion et les intérêts courus sur emprunts obligataires pour 2 155 K€.

Analyse du poste	2018	2017
Montant à l'ouverture de l'exercice	43 435	33 200
Nouveaux prêts mis en place et tirages effectués	20 046	23 049
Remboursements effectués	(22 767)	(12 814)
Montant au 31 décembre	40 714	43 435

Note 5-6 Dettes fournisseurs

Analyse du poste	2018	2017
Fournisseurs activités de promotion	18 420	16 131
Fournisseurs activités de construction	91	160
Fournisseurs activités de gestion et divers	32 673	29 773
Total	51 184	46 064

Note 5-7 Autres dettes

Analyse du poste	2018	2017
Dettes sociales et fiscales	40 087	29 181
Comptes de régularisation et divers	66 842	45 742
Total	106 929	74 923

Les comptes de régularisation et divers sont principalement constitués de :

- créditeurs divers pour 1 714 K€ ;
- comptes de régularisation pour 11 908 K€ composés en quasi-totalité de produits constatés d'avance ;
- dettes diverses pour 57 175 K€ se répartissant principalement comme suit : 3 584 K€ pour la SAS Réside Etudes Seniors, 4 160 K€ et 5 786 K€ pour respectivement la SAS CLB Gestion et la SAS LFP, 39 145 K€ pour la SAS Résidence Services Gestion, 905 K€ pour les différentes sociétés de promotion.

Note 6 – Commentaires sur le compte de résultat

Note 6-1 Ventes immobilières

Le chiffre d'affaires des ventes d'appartements est constaté au prorata du coefficient d'avancement global et hors ventes effectuées dans le cadre des programmes en co-promotion : le montant ainsi déterminé s'est élevé à 124 725 K€ contre 70 746 K€ au titre de l'exercice 2017.

Note 6-2 Recettes locatives

Les recettes locatives, apparaissant au compte de résultat pour un montant de 299 258 K€ contre 270 482 K€ en 2017, concernent les recettes d'hébergement perçues au titre des appartements en régime de bail ou provenant des immeubles en patrimoine et incluent également les prestations à caractère hôtelier facturées par ces sociétés.

Note 6-3 Autres produits des activités ordinaires

Ils comprennent :

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

Le montant de ces produits s'élève à 39 888K€ en 2018 contre 38 789 K€ en 2017.

Note 6-4 Charges de personnel

Analyse du poste	2018	2017
Frais de personnel *	63 715	57 787
Charges sociales	22 583	20 817
Participation des salariés	942	1 029
Total	87 240	79 633

* Le montant du Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi (CICE) déduit des frais de personnel s'est élevé à 2 618 K€ au titre de l'exercice 2018, contre 2 703 K€ pour l'exercice 2017.

L'effectif permanent du Groupe au 31 décembre 2018 est de 2 161 personnes contre 1 950 au 31 décembre 2017. Il est réparti de la manière suivante :

Effectif permanent	2018	2017
Employés	1 383	1 299
Agents de maîtrise	511	403
Cadres	267	248

Note 6-5 Dotations nettes aux amortissements

Analyse du poste	2018	2017
Dotations sur immobilisations incorporelles	1 669	673
Dotations sur immobilisations corporelles	10 450	8 244
Reprise sur immobilisations corporelles d'exploitation	-	-
Retraitement des amortissements des immeubles de placement	(2 432)	(1 998)
Retraitement des amortissements des contrats de crédit-bail	2 049	1 991
Total	11 736	8 910

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

Analyse du poste	2018	2017
Dotations aux provisions sur actif circulant	3 757	2 675
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 015	217
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles	292	181
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations corporelles	10 054	-
Reprises de provisions sur actif circulant	(2 740)	(1 974)
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	(179)	(368)
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	(2)	-
Total	12 197	731

Note 6-7 Autres produits et charges opérationnels

Ce poste s'élève à - 339 K€. Il est constitué principalement par des dégrèvements d'impôts et des charges et produits de cessions.

Note 6-8 Ajustement de la valeur des immeubles de placement

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

Note 6-9 Coût de l'endettement financier net

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

Note 6-10 Charge d'impôt sur le résultat

A échéance 2021, l'impôt sur les sociétés sera ramené à 25% pour toutes les sociétés. Ce taux a été appliqué aux éléments à long terme qui génèrent une imposition différée, comme les plus-values latentes liées aux justes valeurs des immeubles de placement. L'impôt différé actif correspondants aux déficits fiscaux activables, dont la récupération est probable avant la date d'application de ce taux, ont également été calculés au taux actuel. Le taux utilisé pour les autres éléments différés est celui de leur retournement, soit 31%.

Au global, l'impact en 2018 du différentiel de taux se traduit par un produit d'impôt net de 3 387 K€.

Le montant de l'impôt présenté dans les états financiers consolidés constitue une charge de 1 996 K€. La charge d'impôt globale provisionnée du Groupe, hors incidence des 3 387 K€ expliqués ci-dessus, est de 5 383 K€ correspondant à un taux d'impôt consolidé de 39,0 %.

Analyse de l'impôt	2018	2017
Résultat avant impôt (y compris activité en cours d'arrêt)	13 789	8 438
Charge d'impôt théorique	4 596	2 812
Charge d'impôt réelle	1 996	2 332
	<i>soit un taux facial d'impôt de</i>	<i>27,64%</i>
	<i>14,48%</i>	
Ecart net et explication de l'écart	2 600	480
Incidence de taux 2018 : baisse du taux d'impôt à 31% pour l'ensemble des impôts différés, et à 25% sur les impôts latents des plus values sur les immeubles de placement et les déficits activés	3 387	(381)
Effet des différences permanentes	(787)	940
Effet net des reports déficitaires non activés		(79)
Ecart net	2 600	480

L'impôt sur les sociétés effectivement payé au titre de l'exercice 2018 s'élève à 311 K€.

Note 7 – Engagements hors bilan

Engagements reçus

Ils comprennent les garanties financières reçues de la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions au titre des activités de gestion et de transaction à hauteur de 16 220 K€.

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

Engagements donnés

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

Par ailleurs, le montant des loyers restant à payer aux propriétaires s'élève à 685 786 K€ au 31/12/2018. Il se répartit ainsi :

En K€	Total	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Au 31/12/2018	685 786	130 953	391 423	163 410

La méthode de calcul est la suivante :

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

Note 8 – IAS 24 parties liées

Le montant global des rémunérations versées aux quatre administrateurs salariés s'élève à 1 261 K€ en 2018 contre 1 712 K€ en 2017 pour les six administrateurs. Il se décompose en salaire brut, participation et avantages en nature (1 233 K€) et charges sociales (605 K€). Les jetons de présence pour l'ensemble du Conseil s'élève à 52,5 K€. En dehors des cotisations volontaires d'assurance chômage des mandataires sociaux, et de la prise en charge d'une cotisation retraite complémentaire au bénéfice de son Président, il n'y a pas d'autres engagements spécifiques aux administrateurs.

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

Note 9 – Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires perçus par les commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2018 se répartissent comme suit :

Montant en euros	Deloitte & Associés	PHM-AEC
Audit		
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	304 700	35 500
<i>Dont au titre des filiales contrôlées</i>	262 000	19 500
Services autres que la certification des comptes	15 300	
Total	320 000	35 500

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

Note 10 – Evénements post-clôture

Néant.

Liste des sociétés consolidées

Nom des sociétés	Forme juridique	Pourcentage d'intérêt ⁽¹⁾	
Activité de gestion			
Résidences Services Gestion	SAS	100	
CLB Gestion	SARL	100	
PDP Rennes Longchamps	SARL	80	
Résidence Etudes Apparthotels	SAS	100	
MLB Massy	SAS	100	
Foncière Commerces Chessy	SARL	100	
Relais Spa Val d'Europe	SAS	100	
Relais Spa Roissy	SAS	100	
BF Chessy Restauration	SAS	100	
BF Roissy Restauration	SAS	100	
Résidence Etudes Seniors	SAS	100	
Foncière Seniors	SCI	100	
Lincoln François Premier	SAS	100	
Résidence Etudes Ena	SARL	100	
Résidence Etudes Duo	SARL	100	
Résidence Etudes Tria	SARL	100	
Résidence Etudes Switzerland	SA	70	
Résidence Etudes Bruxelles Couronne	*	SARL	100
L'Yser	SAS	100	
Activités patrimoniales			
Saint Jérôme	SAS	100	
Foncière Etoile La Boétie	SARL	100	
Foncière Paris Opéra	SARL	100	
Frères Lumière	SARL	100	
Colline de Luminy	SCI	100	
Colline de l'Arche	SARL	100	
Laurent Cély	SCI	100	
Marseille Luminy	SARL	100	
Pasteur	SARL	100	
Rond-Point des deux Golfs	SARL	100	
Résidence Etudes Patrimoine	SAS	100	
RE Franchise Chessy	SARL	100	
RE Franchise Roissy	SARL	100	
Marseille République	SCI	100	
RSS Marseille République	SCI	100	
François Arago	SARL	100	
Batignolles Saint Lazare	SCI	100	
Vallon des trois confrants	SCI	100	
Résidence Hotel Augny	SCI	100	
RSS Montigny	SCI	100	
RE Gallieni Patrimoine	SCI	100	

Activités patrimoniales (suite)

RSS Morangis Patrimoine		SCI	100
Marnes La Coquette	**	SCI	100
RT Marseille Le Castel	* IP	SCI	51
RSS Ponts Jumeaux Patrimoine		SCI	100
BELVAL Résidence hôtelière		SARL	100

Activités de promotion

Résidé Etudes		SAS	100
Cauxiprom		SAS	100
Val d'Europe		SNC	100
Jules Verne		SCI	100
Kleber		SNC	100
Paris Saint Denis		SNC	100
De Lagny		SCI	100
Gir Meaux 77		SCI	100
De la Ferme		SCI	100
Roissy Village		SNC	100
Spa Roissy		SNC	100
Oseraie Osny		SCI	100
Gir Oli 45		SCI	100
Le Vieux Village		SCI	100
Hameau Briard		SCI	100
Saint Fiacre		SCI	100
Spa Val d'Europe		SNC	100
Spa Carré Sénart		SNC	100
Roissy Park		SNC	100
Arcachon Plaza		SNC	100
Gir Hénin 62		SCI	100
Gir Saint Fiacre		SCI	100
Gir Laval 53	L	SCI	100
Bords de Marne		SNC	100
Estudines F. Arago	L	SNC	100
Estudines Diderot		SNC	100
RSS Ecoflant	L	SCI	100
Charité Girandière	ME	SCI	50
Fonta Girandière Perpignan	ME L	SCI	50
Gir Le Havre 76		SCI	100
Gir Tarbes 65		SCI	100
Gir Epernay 51		SCI	100
Gir Le Mans 72		SCI	100
Gr Challans 85		SCI	100
Gir Mulhouse 68		SCI	100
SCCV boulevard armée des alpes NICE	ME	SCI	50
Les Estudines du Lac		SNC	100
Quantum Girandière Clermont Ferrand	ME	SCI	50
Gir l'Isle d'Abeau 38		SCI	100

Activités de promotion (suite)

Nacarat Girandière Hem	ME	SCCV	50
Charolais Paris XIIème		SCI	100
Bati Armor Girandière Saint Malo	ME	SCI	50
RSS Val Europe		SCI	100
RSS Bretigny		SCI	100
Réalités Girandière Dinan		SCI	75
RSS Cherbourg		SCI	100
RSS Ponts Jumeaux	ME	SCCV	50
RSS Villeurbanne		SCI	100
129 Boulevard Davout	ME	SCCV	33,33
RSS Audenge	ME	SCCV	50
Bailly Centre Ville	ME	SCCV	50
Chartreux Lot C	ME	SCCV	50
RSS Marseille		SNC	100
Estudines Copenhague		SNC	100
RSS Investimmo Cote Basque	ME	SCI	50
RSS Morangis		SCI	100
RSS Patio Serena	ME	SCCV	50
RSS Bourgoin Jallieu		SNC	100
LGP Réside Etudes Massy	ME	SCI	50
ID Réside Etudes Dourdan	ME	SCI	50
RSS des Pins		SCI	100
RSS RE Constructa Porte Marine	ME	SCCV	50
RT Carré Sénart	L	SCI	100
RSS Vichy Cusset		SCI	100
RSS Wintzenheim Colmar		SNC	100
Les Estudines Rives Créatives		SCI	100
RSS Reims Capucins		SNC	100
RSS Choisy Le Roi		SCI	100
RSS Niort	ME	SCCV	50
RSS Anpere Meze	ME	SCCV	50
RSS Victoria Palazzo Perpignan		SCI	100
Saint Ouen Docks D3A1	ME	SCI	50
RSS Moissy Cramayel		SCI	100
RSS Orléans		SNC	100
RSS Balma		SNC	100
RSS Cognac		SCI	100
RAP Parimalp Réside Etudes Echirolles	ME	SCCV	50
RSS Bourges		SCI	100
Les Estudines Colbert		SNC	100
Chambéry Quartus Réside Etudes	ME	SCCV	50
Le Raincy RSS	ME	SCCV	50
RE BPD RSS Caen	ME	SCCV	50
RE BPD RSS Cenon	ME	SCCV	50
Pau RSS Proaldim Réside Etudes	ME	SCCV	50

Activités de promotion (suite)

Coffim Réside Etudes Limoges	ME	SCCV	50
LGP Réside Etudes RSS Saint Mandé	ME	SCCV	50
Laxou Quartus Réside Etudes	ME	SCCV	50
RSS Saumur		SCI	100
Icagir RSS Tours	ME	SCCV	50
Residhome Chartres		SNC	100
Résidence La Lisière	ME	SCCV	50
LGP Réside Etudes Massy II	ME	SCCV	50
RSS Dijon	* ME	SCCV	50
RSS Quiberon	* ME	SCCV	50
RSS Marseille Prado	* ME	SCCV	50
RSS Toulon	*	SCCV	100
RSS Rochefort	*	SCCV	100
Marnes La Coquette Paris	*	SNC	100
RSS Reims Saint - Thomas	*	SNC	100
Résidhome Nice Cote d'Azur	*	SNC	100
RSS Seyssinet	*	SNC	100

Holdings

Réside Etudes Investissement		SA	Mère
Réside Etudes Gestion		SAS	100
Réside Etudes Exploitation		SAS	100
Réside Etudes Belgium		SA	95

Activité de construction (en cours d'arrêt)

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

* Sociétés constituées ou acquises en 2018

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

L Sociétés Liquidées

Toutes les sociétés sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale, sauf :

IP Sociétés en "Intégration Proportionnelle"

ME Sociétés "Mise en Equivalence"

Déclaration de Performance Extra-Financière

Le Groupe Réside Etudes et la RSE	60
Développement du capital humain	63
Mixité et diversité dans l'entreprise	67
Qualité de vie et santé et sécurité au travail	70
Bien-être et sécurité des personnes	72
Efficacité énergétique et intensité carbone	76
Ethique des affaires	82
Protection et sécurité des données	83
Approvisionnement et Relations d'affaires durables	84

A la suite de la transposition en droit français de la directive européenne sur la publication extrafinancière, en août 2017, l'ancien rapport RSE devient la Déclaration de Performance Extra Financière. Elle comprend les principaux risques RSE liés à l'activité et se structure autour de 5 thématiques : social-sociétal, environnement, lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, et droits de l'homme.

La DPEF comprend notamment des informations relatives aux conséquences sur le changement climatique de l'activité de la société et de l'usage des biens et services qu'elle produit, à ses engagements sociétaux en faveur du développement durable, de l'économie circulaire et de la lutte contre le gaspillage alimentaire, de la lutte contre la précarité alimentaire, du respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable, aux accords collectifs conclus dans l'entreprise, à leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés, aux actions visant à lutter contre les discriminations et promouvoir les diversités et aux mesures prises en faveur des personnes handicapées.

Le Groupe Réside Etudes et la RSE

Le Groupe Réside Etudes intègre la gestion de la Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) au sein de ses métiers. La direction financière et le contrôle de gestion pilotent le reporting RSE tandis que les opérationnels s'appliquent à respecter les obligations légales et à tenir compte des tendances de marché liées aux enjeux sociaux, environnementaux et sociétaux. Plusieurs actions sont mises en œuvre auprès de l'ensemble des parties prenantes afin d'améliorer la performance sociale, sociétale et environnementale du Groupe.

Le modèle d'affaires présentant les activités du Groupe et les interactions entre ses différents partenaires est présenté en tout début du rapport annuel.

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

GESTION DES TALENTS

- Gestion des compétences et développement du capital humain
- Mixité et diversité
- Qualité de vie Santé et sécurité au travail

PATRIMOINE

- Bien-être et sécurité des personnes
- Efficacité énergétique et intensité carbone

ETHIQUE ET SOCIETE

- Approvisionnement et relations durables avec les fournisseurs
- Ethique dans les affaires
- Protection et sécurité des données

Les risques et opportunités RSE du groupe Réside Etudes

En 2018, le Groupe Réside Etudes a réalisé la cartographie de ses risques et opportunités RSE dans le but d'identifier les sujets majeurs et essentiels en lien avec son modèle d'affaires.

En premier lieu, un univers des risques RSE a été établi sur la base des risques sectoriels et des enjeux introduits par l'article 225 de la loi Grenelle II. Les éléments identifiés couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur et des parties prenantes du Groupe Réside Etudes et sont distribués sur 4 thématiques globales : gouvernance et éthique, responsabilité sociétale, ressources humaines et environnement.

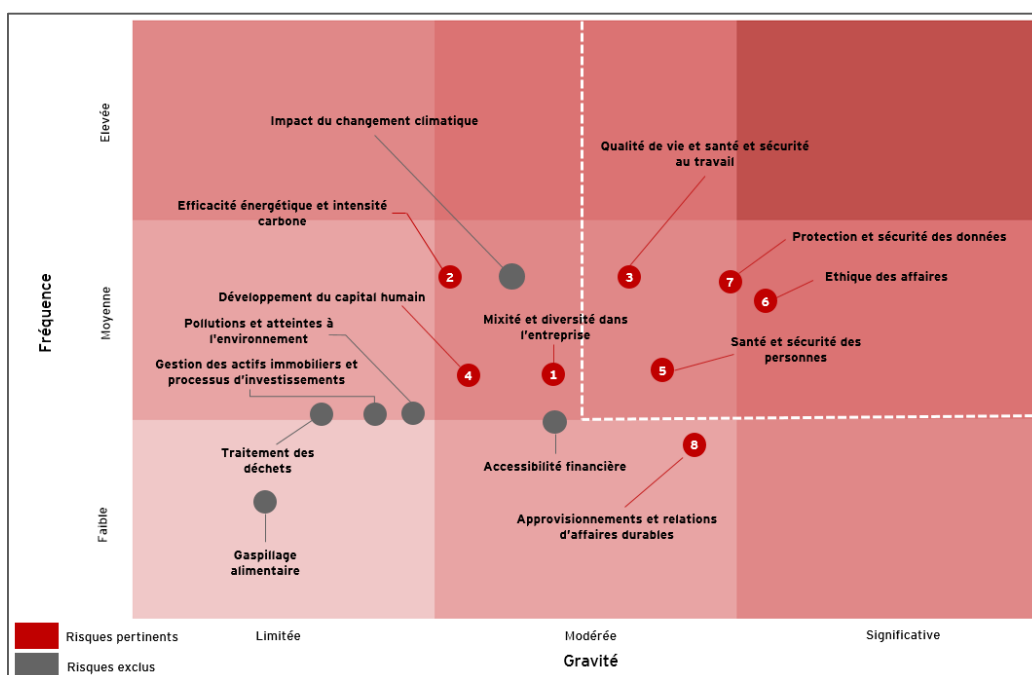
Afin d'embrasser une vision large des enjeux du Groupe, l'évaluation et la hiérarchisation de ces sujets RSE ont mobilisé plusieurs directions clés de l'entreprise (finances, audit interne, juridique, ressources humaines et achats). L'échelle de cotation adoptée permet d'évaluer la gravité qui impacte la réputation, les clients et les opérations du groupe ainsi que la fréquence d'occurrence du risque en question.

L'évaluation des niveaux de gravité, fréquence et maîtrise des risques extra-financiers a été effectuée en concordance avec les grilles d'évaluation groupe.

Les résultats de la cotation des risques inhérents (avant prise en compte de la maîtrise du risque) sont présentés dans la matrice ci-dessous.

Les sujets suivants ne sont pas matériels au regard de notre activité : lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et l'alimentation responsable, équitable et durable.

CARTOGRAPHIE DES RISQUES INHERENTS A L'ACTIVITE DE RESIDE ETUDES



A l'issue de la démarche d'évaluation et hiérarchisation, les 8 risques RSE suivants ont été identifiés comme pertinents au regard des activités du Groupe Réside Etudes :

Enjeux	Actions et politiques disponibles
<p>DPEF #1</p> <p>Développement du capital humain Le développement et la progression des compétences salariales est primordial au développement et à la bonne performance du Groupe.</p>	<p>Le Groupe Réside Etudes s'est engagé dans l'accompagnement de ses salariés dans le but de les faire monter en compétences tout en projetant une image attractive permettant la rétention des talents. Pour cela un ensemble de projets et d'actions ont été entrepris tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La promotion de la mobilité interne au sein du Groupe Réside Etudes ; - La mise en place d'un parcours management ainsi qu'un parcours visant les directeurs de résidences mixtes ; - La proposition de nouvelles offres de formation
<p>DPEF #2</p> <p>Mixité et diversité dans l'entreprise La lutte contre les discriminations ainsi que la promotion de la diversité et de l'égalité sont des éléments majeurs garantissant le bon fonctionnement du Groupe.</p>	<p>Le Groupe Réside Etudes a mis en place une série d'actions dans ce sens notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion des compétences intergénérationnelles - Un Accord sur l'égalité professionnelle Femme/Homme ; - Le calcul des écarts salariaux entre Femmes et Hommes à compétences et postes égaux pour une meilleure prise en compte de ceux-ci ; - Une politique handicap volontariste, axée sur le recrutement, le maintien en emploi et la communication sur le sujet du handicap ;

Qualité de vie et santé et sécurité au travail

DPEF #3

La garantie de bonnes conditions de travail à l'ensemble des collaborateurs est nécessaire à la bonne réalisation de l'activité du Groupe

Plusieurs actions ont été initiées en 2018 afin d'offrir un cadre de travail favorable aux salariés.

- Une politique d'aménagement de bureaux a été adoptée ;
- Le télétravail a été déployé à plus grande échelle ;
- Une démarche d'évaluation des risques psychosociaux a été lancée en collaboration avec un cabinet externe
- Des sessions de formation relatives à la santé et la sécurité au travail ont été réalisées

Bien-être et sécurité des personnes

La maîtrise des risques de bien-être et sécurité des résidents impactant la satisfaction client, est nécessaire à la bonne performance économique et financière du Groupe ainsi qu'à la préservation de son image et réputation.

DPEF #4

Le Groupe Réside Etudes accorde une grande importance à la gestion de ce risque au travers des actions telles que :

- La labellisation HS2 et VISEHA de certaines résidences séniors
- Le renforcement de la sécurité incendie de résidences de tourisme ;
- La réalisation d'audits sécurité incendie et la formation des salariés à ce sujet dans les résidences séniors ;
- La sécurisation des résidences séniors ;
- La lutte et la prévention du risque de légionnelle ;
- L'accessibilité des résidences aux personnes en situation de handicap
- La mesure de la satisfaction des clients et occupants et l'existence d'une politique sur le sujet ;

Efficacité énergétique et intensité carbone

Le secteur immobilier a été identifié comme l'un des secteurs les plus émetteurs de gaz à effet de serre.

DPEF #5

Le Groupe met en œuvre des actions visant à réduire ses émissions carbone directes et indirectes principalement à travers :

- Le remplacement et l'installation systématique de LED dans toutes les parties communes des résidences ;
- La réduction du nombre de chauffages électriques et l'installation de minuteriers ;
- La rénovation de chaufferies ;

Ethique des affaires

Les risques de fraudes et de corruption pourraient ternir l'image, la réputation et la performance du Groupe.

DPEF #6

Le Groupe a adopté une solide chaîne de validation dans le but de prévenir les risques éthiques liés aux fournisseurs et aux collaborateurs.

Cf chapitre « Présentation des risques du Groupe » du rapport de gestion du Groupe

Protection et sécurité des données

La réglementation en vigueur nécessite la garantie de protection des données clients et collaborateurs détenues par le Groupe.

DPEF #7

Les risques liés aux systèmes d'informations utilisés au sein du Groupe Réside Etudes sont bien identifiés. Mise en place du comité RGPD.

Cf chapitre « Présentation des risques du Groupe » du rapport de gestion du Groupe

Approvisionnements et relations d'affaires durables

La prise en compte des critères relatifs aux droits humains et l'environnement est nécessaire dans le contexte d'approvisionnement actuel.

DPEF #8

Le Groupe Réside Etudes mène depuis plusieurs années des actions visant à garantir une relation d'affaire durable avec la majorité de ses fournisseurs. A cet effet, le Groupe :

- Vérifie la conformité réglementaire des prestataires ;
- privilégie lorsque cela est possible les fournisseurs locaux ;
- valorise les partenariats de long terme avec des fournisseurs nationaux ;

DPEF #1 : Développement du capital humain

Les collaborateurs du Groupe par leur engagement et leur professionnalisme constituent l'atout majeur garantissant son bon fonctionnement.

Le développement et la progression des compétences salariales est donc primordial. C'est pourquoi le Groupe s'est engagé dans l'accompagnement de ses salariés afin de les faire monter en compétences tout en projetant une image attractive permettant la fidélisation des talents.

Action / engagement	Résultats 2018
- Promotion de la mobilité interne	- 1 171 personnes formées, soit 51% des effectifs
- Mise en place des parcours management et directeurs de résidences mixtes	- 165 personnes ayant bénéficié d'une mobilité interne
- Proposition de nouvelles formations	- 74 personnes ayant participé aux formations managers et directeurs résidences mixtes
	- 3,09 % de la masse salariale consacrée à la formation

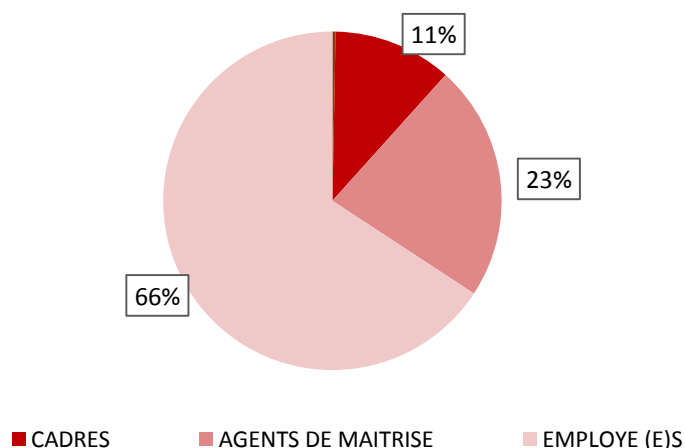
Après analyse, les risques « accessibilité financières » et « impact du changement climatique » ont été exclus de la matrice des risques :

- Accessibilité financière : bien que pertinent pour toute activité d'entreprise, ce point est directement lié au modèle de l'entreprise et ne peut être considéré comme un risque RSE majeur.
- Impact du changement climatique : le modèle de promoteur / exploitant rend Réside Etudes moins exposé à ce risque, par ailleurs bien maîtrisé.

Données sociales

Réside Etudes compte 2290 salariés en 2018. Compte tenu de la typologie des métiers dans le Groupe (les métiers les plus représentés étant liés à l'accueil, à l'entretien et aux services administratifs), la grande majorité des effectifs est constituée d'employés (66%) et d'agents de maîtrise (23%). Les cadres représentent 11,3 % des effectifs dont 0,3% de cadres dirigeants. La répartition des statuts au sein du Groupe Réside Etudes est assez stable par rapport à 2017.

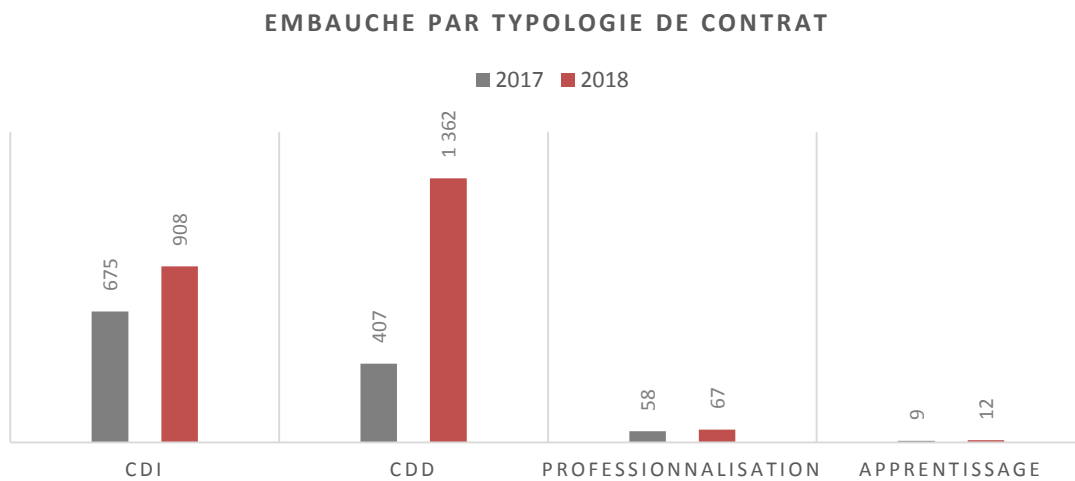
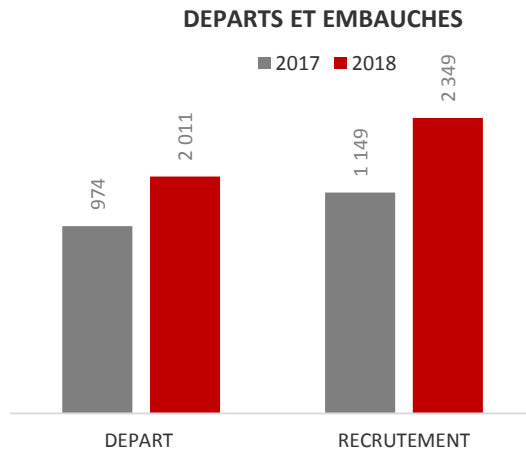
EFFECTIFS PAR STATUT EN 2018



Au cours de l'année 2018, les effectifs ainsi que les recrutements ont augmenté au sein du Groupe Réside Etudes, en particulier au niveau du personnel en résidences seniors. Cela s'explique par l'ouverture de nouvelles résidences dans le cadre de la stratégie d'expansion actuelle du Groupe sur ce produit.

Recrutements et promotions en interne

En 2018, le Groupe Réside Etudes a effectué 908 recrutements (hors CDD) et 165 salariés ont fait l'objet d'une promotion. Près de 12% des postes à pourvoir en 2018 l'ont donc été via un recrutement interne. Afin de favoriser le recrutement et la promotion en interne, les services de recrutement organisent régulièrement des revues du personnel avec les différents directeurs du Groupe pour identifier les employés à fort potentiel et avec des profils recherchés. Cette initiative a été d'abord initiée dans les services exploitation et services centraux, puis a été généralisée pour l'ensemble des employés du Groupe Réside Etudes.



Formation et gestion des compétences

Les deux principaux axes de gestion des compétences au sein du Groupe sont la formation des salariés ainsi que la promotion interne.

La politique de formation du Groupe Réside Etudes a été renforcée dans le but d'accompagner la croissance du Groupe. Le Groupe Réside Etudes a mis en œuvre plusieurs initiatives telles que :

- L'Académie Réside Etudes : afin de répondre aux besoins du Groupe et de renforcer le pôle Exploitation, le Groupe a développé une politique de plus en plus volontariste en termes d'alternance. Faisant face à une difficulté à recruter du personnel pour certains métiers spécifiques, le Groupe a mis place des contrats de professionnalisation en partenariat avec des écoles de formation spécialisées pour former des étudiants. En particulier, le Groupe collabore avec les écoles IGS et JMSA pour former des chargés de location et des réceptionnistes qui sont des métiers très recherchés par le Groupe.

Ainsi, plusieurs contrats de professionnalisation ont été créés pour les postes de réceptionnistes, chargés de location, agents techniques et responsables de résidences mixtes dans l'optique d'un recrutement futur. De plus, des formations internes sont dispensées par des responsables du Groupe Réside Etudes en plus des cours proposés par les organismes académiques externes. Les alternants acquièrent ainsi l'expertise nécessaire pour une performance de qualité au sein des résidences du Groupe, tout en améliorant significativement leur employabilité. En 2018, 8 alternants réceptionnistes sur 11 ont été embauchés en CDI.

- Afin d'apporter continuellement à nos clients une prestation de qualité au sein des résidences, la montée en compétence des directeurs et des directeurs adjoints est identifiée comme étant un axe important. C'est pourquoi, le parcours Management initialement déployé en 2017 a été reconduit en 2018. Il se décline en 2 modules adaptés au poste et au niveau d'ancienneté du collaborateur concerné (un pour les directeurs adjoints et directeurs en poste depuis moins de 4 ans, et un pour les directeurs avec plus de 4 ans d'expérience). Cette formation a concerné, en 2018, une dizaine de personnes par module. Suite aux retours très favorables sur sa qualité et son contenu, l'expérience sera renouvelée en 2019. Ce plan de formation permet également une fidélisation des collaborateurs qui ont donc la possibilité d'être à jour sur une large gamme de sujets liés à leur poste.

- Afin de remédier aux risques et difficultés reconnues au niveau des directeurs de résidences mixtes (hôtelières et étudiantes), postes qui nécessitent des compétences transverses spécifiques, un vivier de talents a été identifié par le service Recrutement. Six directeurs adjoints se voient ainsi proposer une formation sur une durée de 16 mois (45 jours de formation), élaborée par le service Formation et dispensée en interne. Ils prendront part à d'autres formations animées par un prestataire externe associées à des rencontres avec des responsables du siège. Cette montée en compétences sur des sujets prédéfinis est une garantie de la qualité du management des résidences mixtes et de l'efficacité des personnes formées une fois qu'elles occuperont leur nouveau poste.

- Pour préparer les directeurs de résidences seniors à leurs missions et garantir une qualité de service exemplaire, plusieurs formations ont été dispensées pour cette catégorie de managers. De plus, afin de répondre au besoin croissant de directeurs de résidences seniors, le Groupe mettra en place en 2019 un programme de formation des adjoints au métier de directeur de résidences seniors.

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

Dans l'optique d'accompagner l'accélération de la digitalisation des programmes de formation, le Groupe mettra en place dès 2019 des formations sur divers thèmes en e-learning au travers de la nouvelle plateforme SIRH.

De plus, un catalogue de formations a été partagé sur l'extranet et l'intranet du Groupe ; il permet de guider les collaborateurs dans leurs choix de formations et met également à leur disposition des supports. En 2018, les heures de formation ont augmenté de 16% par rapport à l'année précédente.

Le nombre de salariés formés est passé de 1 095 en 2017 à 1 267 en 2018, soit une hausse de 7%. Si la part des salariés formés a légèrement baissé, elle reste néanmoins significative en 2018 : 51% des salariés ont ainsi suivi une formation en 2018 contre 56% en 2017 et 49% en 2016. Il est pertinent de préciser que les données sont calculées par rapport au nombre de personnes présentes par formation. Il est donc probable qu'une seule et même personne soit comptabilisée plusieurs fois.

Au total, 13 853 heures de formation ont été réalisées par les salariés du Groupe Réside Etudes en 2018. Le pourcentage de la masse salariale DADS (Déclaration Annuelle des Données Sociales) affectée à la formation est en légère hausse : il est de 3,09% en 2018 contre 2,98% en 2017, ce qui indique une implication du Groupe sur le sujet de la formation continue de ses collaborateurs.

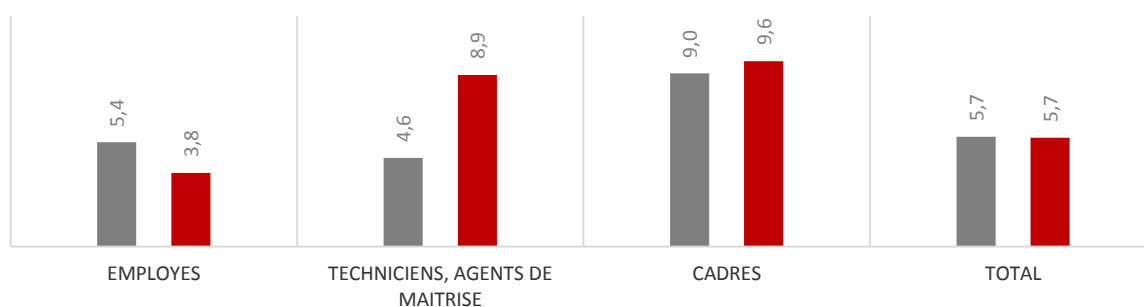
PROPORTION DE SALARIÉS FORMÉS PAR STATUT

■ 2017 ■ 2018



NOMBRE MOYEN D'HEURES DE FORMATION PAR SALARIÉ PAR STATUT

■ 2017 ■ 2018



Les formations au sein du Groupe Réside Etudes se concentrent sur l'hygiène et la sécurité ainsi que sur les techniques propres à chaque métier tant au niveau de l'exploitation qu'au niveau du siège. Par exemple, pour les métiers de l'exploitation, une formation Management a été dispensée pour les responsables et adjoints de résidences. De plus, de nouvelles thématiques de formation ont été abordées en 2018, notamment, des formations sur la bienveillance et les gestes de premiers secours ont été dispensés aux auxiliaires de vie dans les résidences séniors.

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

Promotion interne

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

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

DPEF #2 : Mixité et diversité dans l'entreprise

Le Groupe Réside Etudes accorde une importance particulière à la diversité des profils et à la complémentarité des compétences, c'est pourquoi des actions de promotion de l'égalité des chances et de lutte contre toute discrimination sont mises en place.

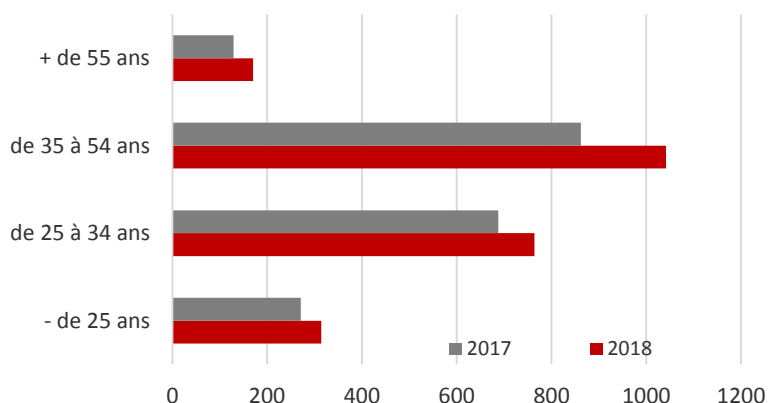
Action / engagement	Résultats 2018
<ul style="list-style-type: none">- Gestion des compétences intergénérationnelles- Signature d'un accord égalité Femme/Homme- Mesure des écarts salariaux entre Femmes et Hommes à compétences et postes égaux- Mise en œuvre de la politique handicap	<ul style="list-style-type: none">- Recrutement de 69% de femmes- 1,4% du personnel en situation de handicap- 3 aménagements de postes pour des personnes en situation de handicap- 52% des cadres sont des femmes

Typologie par âge et genre

La diversité des profils et en particulier l'insertion et l'employabilité des jeunes et des seniors sont des priorités sur lesquelles le Groupe Réside Etude continue d'œuvrer.

La pyramide des âges montre que 14% des salariés ont moins de 25 ans et 7% des salariés plus de 55 ans. Cette répartition est stable entre 2017 et 2018, comme le montre le graphique ci-dessous :

PYRAMIDE DES AGES

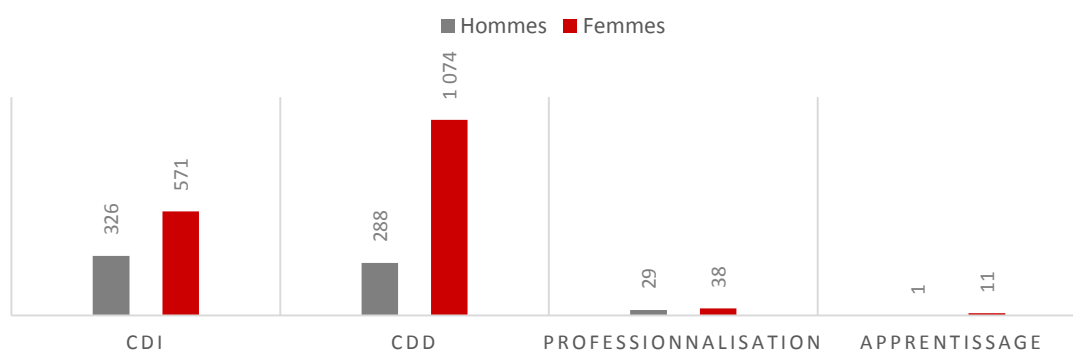


Dialogue social

Egalité Hommes / Femmes

Les femmes représentent 52% des effectifs cadres, alors qu'elles constituent 64% de l'effectif total. Elles sont largement majoritaires parmi les employé(e)s et les agents de maîtrise (elles représentent plus de 60% de ces populations).

EMBAUCHE PAR TYPOLOGIE DE CONTRAT

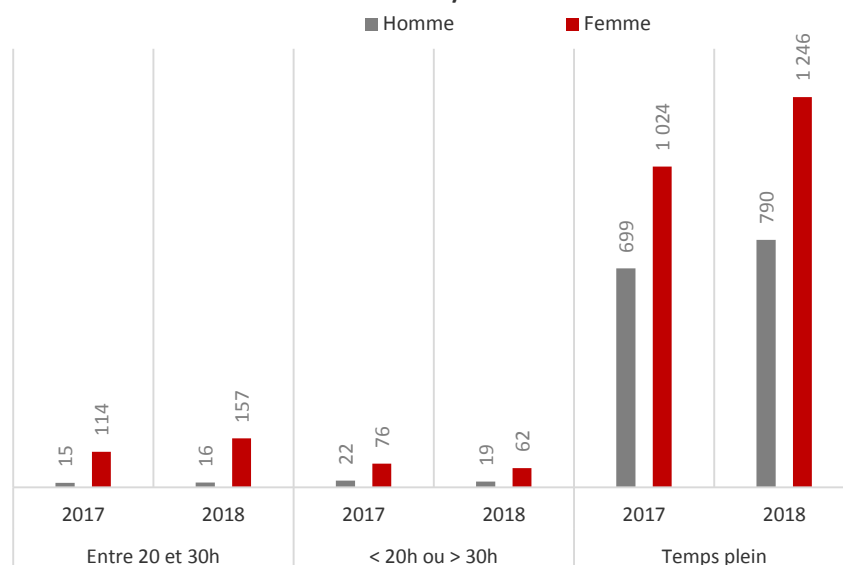


Distribution du temps de travail

La répartition du temps de travail indique que 11% des effectifs travaillent à temps partiel et que 89% de ces temps partiels concernent des femmes.

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

RÉPARTITION H/F PAR DURÉE DU TRAVAIL



En 2018, l'Unité Economique et Sociale Réside Etudes (UES RE) a notamment signé le renouvellement de l'accord sur l'égalité professionnelle Hommes / Femmes.

Concernant Réside Etudes Seniors, l'accord de Négociation Annuelle Obligatoire qui porte principalement sur la négociation sur l'évolution de la masse salariale, l'emploi des handicapés, l'égalité professionnelle Hommes / Femmes et les conditions de travail a été renouvelé.

Écarts salariaux

L'existence d'une grille salariale fonction des postes d'emploi permet de limiter les écarts salariaux injustifiés.

Handicap

Le Groupe Réside Etudes souhaite s'engager sur le sujet du handicap et met pour cela en place plusieurs actions d'information, de conseil et de recrutement des travailleurs en situation de handicap. Des incitations de certains collaborateurs en situation de handicap à s'identifier auprès de la MDHP (Mouvement de Défense de l'Hôpital Public) sont également réalisées.

Plusieurs actions spécifiques sont menées auprès des demandeurs d'emploi en situation de handicap afin de promouvoir le Groupe Réside Etudes :

- Des offres d'emploi sont diffusées au sien de l'agence Pôle Emploi spécialisée dans l'insertion de personnes en situation de handicap ;

- Des actions de sensibilisation des salariés en situation de handicap déjà présents au sein du Groupe Réside Etudes sont mises en œuvre afin de les informer sur leurs droits et les aides à leur disposition (avec le soutien de l'Agefiph) ;
- Les espaces de travail des collaborateurs en situation de handicap sont aménagés au besoin. En 2018, trois aménagements de poste de travail pour le maintien de trois personnes en situation de handicap ont été réalisés.

La politique handicap volontariste du Groupe Réside Etudes se traduit par les mesures suivantes :

- Tous les postes en recrutement sont ouverts aux personnes en situation de handicap ;
- Des réunions régionales de travail sont organisées avec les directeurs locaux en collaboration avec l'Agefiph afin de sensibiliser la hiérarchie à l'emploi des personnes handicapées ;
- Une campagne de sensibilisation en interne est déployée dans le but de reconnaître le handicap de personnes déjà en poste au sein du Groupe Réside Etudes ;
- Le Groupe a recours aux entreprises du secteur adapté (ESAT et EA) pour certaines prestations telles que l'entretien des espaces verts.

En 2018, le Groupe Réside Etudes a mené plusieurs actions de sensibilisation sur le thème du handicap :

- 5 ateliers de sensibilisation ont été organisés avec les responsables de résidences et responsables de recrutement afin de faciliter l'intégration et favoriser le recrutement des personnes en situation de handicap ;
- Des Handicafé© ont été organisés par l'A.D.A.P.T (association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées), principal partenaire du Groupe Réside Etudes dans cette démarche, pour tout type de poste. Un Handicafé© est un rendez-vous professionnel qui privilégie la rencontre entre les demandeurs d'emploi en situation de handicap et les recruteurs ;
- Le Groupe Réside Etudes a participé au forum pour l'emploi des travailleurs handicapés ainsi qu'à des actions de sensibilisation à travers la seconde édition du Salon Handicap, Emploi & Achat Responsable (journée de découverte et de formation sur la sensibilisation, les achats responsables et l'emploi des personnes en situation de handicap) ;
- Le Groupe a participé au « Duodays » dont l'objectif est de former des duos de personnes en situation de handicap et de professionnels volontaires au sein d'entreprises, collectivités ou associations, afin de dépasser les préjugés sur le handicap et favoriser l'inclusion des personnes handicapées.

Au niveau du Groupe Réside Etudes, cette initiative a permis de former des duos à la réception et à la direction des résidences Residhome Nancy Lorraine et La Girandière du Mans ;

- Un atelier « KIALATOK » a été organisé dans le but de sensibiliser à la question du handicap à travers des conférences et ateliers de cuisine. Une vingtaine de personnes du siège du Groupe Réside Etudes y ont participé.
- Des salariés de la DRH sont dédiés à l'accompagnement des personnes susceptibles d'être candidates à la loi sur le handicap.

En 2018, le Groupe Réside Etudes compte 33 salariés en situation de handicap (contre 34 en 2017) dont 12 dans les résidences séniors et 21 dans l'UES Réside Etudes.

DPEF #3 : Qualité de vie et santé et sécurité au travail

Le Groupe Réside Etudes ne cesse d'œuvrer pour offrir un environnement de travail plus sain et mieux sécurisé à ses collaborateurs. Un certain nombre d'actions a été mis en œuvre afin de garantir l'épanouissement et l'équilibre vie professionnelle-vie privée des salariés.

Action / engagement	Résultats 2018
- Adoption d'une politique d'aménagement de bureaux	
- Déploiement du télétravail à plus grande échelle au sein du Groupe	- 900 m ² bureaux aménagés - 13% de collaborateurs formés à la santé sécurité
- Lancement d'une démarche d'évaluation des risques psychosociaux	- 5,89 % de taux d'absentéisme - 10,37 de taux de fréquence
- Formation des collaborateurs à la santé Sécurité	- 89 880 € de dépenses pédagogiques dédiées à la santé sécurité

Certaines activités d'exploitation et de gestion du Groupe Réside Etudes peuvent potentiellement entraîner des risques en termes de sécurité du personnel présent sur site. Les priorités consistent donc à prévenir ces accidents en améliorant l'équipement du personnel d'exploitation et en entretenant en permanence les résidences (portes coupe-feu, détecteurs de fumée, extincteurs, matériel et équipement de protection...). Les actions liées à la santé et la sécurité sont principalement pilotées par les CHSCT (Comité d'Hygiène de Sécurité et de Conditions de Travail). Il s'est réuni 6 fois en 2018 pour l'UES RE et 5 fois pour RES. La principale thématique concerne l'identification des causes des accidents de travail afin de mettre en place des actions de prévention pertinentes. De plus, une étude a été menée sur les produits d'entretien utilisés par le personnel. Le médecin du travail et le responsable sécurité du Groupe Réside Etudes sont conviés aux réunions du CHSCT.

Par ailleurs, une politique d'aménagement des bureaux a été initiée en 2018 afin d'accueillir davantage de salariés et améliorer leur confort. L'aménagement intérieur des espaces de travail fait partie des éléments clés pour garantir une meilleure prise en compte de la sécurité, du bien-être et du confort des collaborateurs. Ainsi, en 2018, plus de 900 m² de bureaux ont été aménagés à Paris, Lyon et Toulouse, où le Groupe est implanté.

Par ailleurs, le Groupe Réside Etudes continue de mener des actions afin de renforcer l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée de ses collaborateurs. Le Groupe a ainsi en 2018 :

- actualisé les entretiens pour ses collaborateurs en forfait jours afin d'identifier tout déséquilibre entre la vie professionnelle et la vie privée ;

- mené des actions sur le télétravail ; Le travail à distance permet une diminution du stress et de la fatigue, un gain du "mieux-être" au travail, un meilleur équilibre entre vie privée et vie professionnelle et un gain de confiance en soi.

De plus, des cellules psychologiques ont été mises en 2018 en place afin d'assurer un suivi psychologique des collaborateurs en cas de besoin. En cas d'incident ou de choc, le directeur régional de l'employé en question déclenche une action de suivi de ce dernier par des psychologues disponibles et mobilisés dans le cadre de ces cellules psychologiques.

Dialogue social

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

En 2018, l'Unité Economique et Sociale Réside Etudes (UES RE) a signé plusieurs accords dont :

- l'accord sur l'indemnisation complémentaire des arrêts de travail,
- l'accord sur la dénonciation d'un usage relatif au calcul de la prime d'ancienneté (convention de l'immobilier),
- l'accord sur les conditions d'application des conventions collectives.

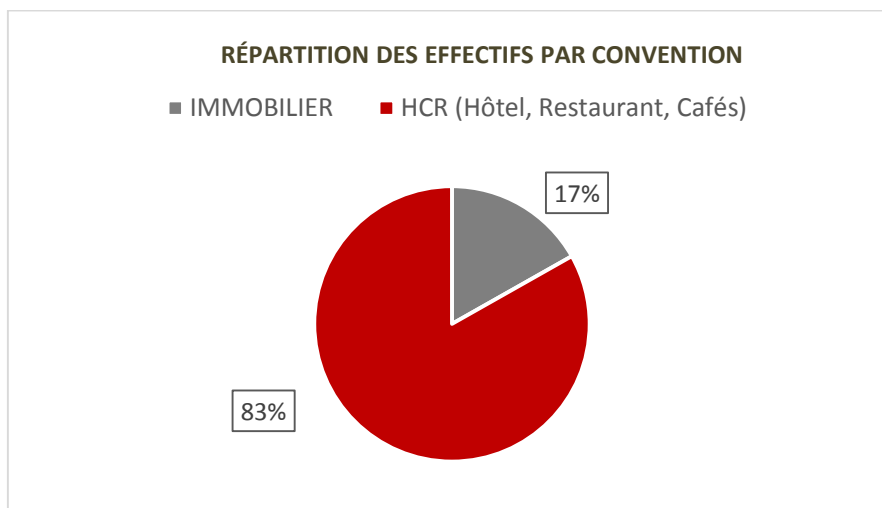
Concernant Réside Etudes Seniors, plusieurs accords ont également été signés en 2018, notamment :

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

- l'accord portant sur l'indemnisation complémentaire des arrêts de travail,
- et enfin l'accord portant sur les avantages et primes des salariés.

Le Groupe Réside Etudes compte 40 représentants du personnel (soit 1,7% des salariés) dont 10 parmi les effectifs des résidences seniors et 3 délégués syndicaux. Ce chiffre comprend les membres des Comités d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT), les délégués du personnel, les membres des Comités d'Entreprises et les délégués syndicaux et concerne l'ensemble des statuts sociaux de l'entreprise. Les IRP (Instances Représentatives du Personnel) se sont réunies 22 fois au cours de l'année pour l'UES RE, et 14 fois pour Réside Etudes Seniors (RES), soit un total de 36 réunions des IRP en 2018, contre 32 en 2017.

En 2018, le Groupe Réside Etudes compte 2 conventions collectives dont la répartition par effectif est présentée ci-dessous. En effet, chaque salarié est couvert par une convention collective propre à son métier.



Les accords collectifs les plus significatifs encore en cours de validité concernent l'accord de durée du travail, le contrat de génération, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et la participation salariale.

Taux d'absentéisme

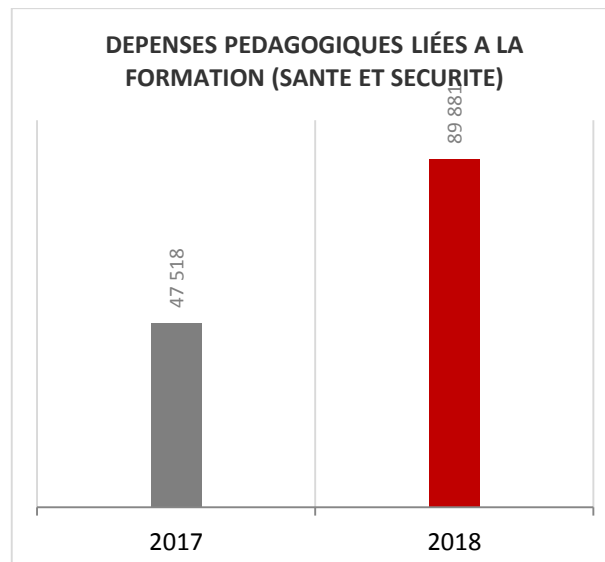
En 2018, le taux d'absentéisme est de 5,89 % principalement dû à des maladies (79%) et à des congés maternité (19%). Il est en diminution par rapport à 2017 où il atteignait 9,06% suite à des congés maternités plus nombreux.

Taux de fréquence

Le taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt s'élève à 10,37 en 2018 contre 15 en 2017. Cette diminution s'explique par la baisse du nombre d'accidents du travail avec arrêt (hors trajet) qui sont passés de 41 à 39 accidents.

Le Groupe affiche une politique volontariste de formation santé - sécurité. Ainsi, 13% des salariés ont suivi cette formation en 2018 contre 15% en 2017. Les thèmes abordés concernent notamment l'habilitation électrique, les risques psycho-sociaux, les bonnes pratiques d'hygiène alimentaire, les incendies, les gestes et postures, le référentiel HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point), le secourisme au travail et le permis d'exploitation.

Enfin, les efforts du Groupe en termes de dépenses pédagogiques (ne comprenant pas la valorisation des salaires des participants aux formations) dédiées à la santé et à la sécurité des employés ont augmentés de 89% entre 2017 et 2018 (89 880 € en 2018 contre 47 518 € en 2017).



DPEF #4 : Bien-être et sécurité des personnes

La maîtrise des risques de bien-être et sécurité des résidents est une priorité grandissante du Groupe Réside Etudes. Impactant la satisfaction client et leur bien-être, la gestion de ces risques est nécessaire à la bonne performance économique et financière du Groupe ainsi qu'à la préservation de son image et de sa réputation.

Action / engagement	Résultats 2018
<ul style="list-style-type: none"> - Lancement de la labellisation HS2 de certaines résidences séniors ; - Renforcement de la qualité des services des résidences séniors dans le cadre de la labellisation VISEHA ; - Renforcement de la sécurité incendie avec pour objectif l'installation d'alarmes générales dans l'ensemble des résidences hôtelières ; - Réalisation des audits sécurité incendie et la formation des salariés sur ce sujet dans les résidences séniors ; - Sécurisation des résidences séniors ; - Lutte et prévention contre le risque de légionnelle ; - Mesures pour continuer d'améliorer l'accessibilité des résidences aux personnes en situation de handicap ; - Mesure de la satisfaction client ; 	<ul style="list-style-type: none"> - 3 résidences en cours de labellisation HS2 ; - 2 résidences en cours de labellisation VISEHA ; - Alarmes générales incendie installées dans 5 résidences ; - 38 audits incendie réalisés ; - 84,53% de taux de satisfaction sur le sujet « Service à la personne » dans les résidences séniors ; - 94,61% de taux de satisfaction sur le sujet « sécurité des résidents » dans les résidences séniors ; - Note moyenne globale de 8,4/10 pour les Relais Spa et Crowne Plaza, de 8,3/10 pour les RésidHome, et de 7,51% pour les Apparthôtel.

Le Groupe Réside Etudes fait face à plusieurs potentiels risques sanitaires.

L'un des principaux risques sur ce sujet est celui de la légionnelle dans les résidences de tourisme et seniors. Ce risque a été identifié suite à la mise en place de ballons de production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) à énergie solaire thermique.

Dans le but de maîtriser ce risque, le Groupe Réside Etudes a mis en place plusieurs plans de prévention.

Des 1ers contrôles sont réalisés, en amont de l'installation, sur la qualité et la conformité du matériel de construction livré. Lorsque des situations à risques sont identifiées, le prestataire est sollicité afin de mettre en œuvre sans délai des solutions réglant le problème.

Dans un second temps, le prestataire contrôle et suit l'évolution des températures de l'eau afin de rapidement détecter les températures critiques favorisant le développement et prolifération de la bactérie. Si la présence de légionnelle est identifiée, un traitement au chlore est réalisé en urgence et un suivi continu de la situation est ensuite réalisé. Des procédures internes de bonne conduite et de gestion du risque ont également été diffusées auprès des directeurs et agents techniques des résidences. De plus, le Groupe Réside Etudes a mis en place un contrat cadre avec un prestataire reconnu qui est en charge de la réalisation des bilans sanitaires annuels ainsi que de la gestion des procédures administratives et de prévention. Le Groupe a également mis en place un contrat avec un organisme pour la gestion de ces risques pour 18 résidences dont 6 ERP, 10 résidences de tourisme et 2 résidences étudiantes.

De gros investissements ont été réalisés pour la mise en œuvre des normes AD'AP dans l'ensemble des résidences avec un accent particulier mis sur les résidences séniors.

Par ailleurs, le risque d'incendie est également identifié comme risque majeur au sein du parc des résidences. Afin de garantir la sécurité des résidents et les protéger du risque incendie, le Groupe Réside Etudes a renforcé les systèmes d'alarmes générales incendie de 5 résidences de tourisme en 2018 : Villa Camilla, Flandre Gambetta, Carré d'Or, Nancy Lorraine et Rives Gauche.

A terme, le Groupe souhaite installer des alarmes générales d'incendie dans toutes ses résidences hôtelières. Le Groupe Réside Etudes a mis en place un plan d'action pour la sensibilisation et la formation sur les équipements de sécurité. Ainsi, il a déployé :

- une nouvelle formation destinée à l'ensemble du personnel, portant sur l'utilisation et la maintenance des systèmes de contrôle SSI. Cette formation a été réalisée deux fois dans les résidences seniors et une fois dans le reste des résidences. Elle a vocation à être reconduite chaque année.
- une formation portant sur l'utilisation des Equipements de Protection Individuels (EPI) pour la maîtrise des risques incendie à destination de tous les responsables et adjoints des résidences séniors. Cette formation vise à être déployée à l'ensemble des résidences du groupe.

De plus, le Groupe Réside Etudes a réalisé des audits de sécurité incendie à des fréquences aléatoires, en privilégiant les établissements recevant du public (ERP). Ces audits incluent notamment la visite des locaux avec en priorité les locaux à risques particuliers.

En 2018, 38 audits incendies et sécurité et 19 VSPO (visites de sécurités planifiées) ont été réalisés. Ils portent principalement sur les aspects administratifs, les procédures d'évacuation, la signalétique, l'étiquetage et les équipements. Ces visites de sécurité sont systématiquement réalisées dans les 4 mois suivant l'ouverture d'une nouvelle résidence et ont pour objet de vérifier la conformité de l'ensemble des éléments de sécurité sur site. Par ailleurs, 16 visites de constatation de la bonne réalisation des travaux ont été effectuées au cours de l'exercice.

Le Groupe Réside Etudes va au-delà des contraintes réglementaires et réalise des visites et des réunions régulières sur l'ensemble des sites, afin de s'assurer du maintien de la performance des actifs. Il s'appuie depuis plusieurs années sur ses sociétés de syndic et une cellule interne d'experts dédiée au management des risques incendies. Cette cellule ne cesse de s'étoffer.

Le Groupe Réside Etudes a identifié des risques supplémentaires en lien à la mise en place de certaines pratiques environnementales nécessaires au respect de la législation RT12, notamment la mise en fonctionnement des panneaux solaires.

Pour cela, le syndic a, depuis 2017, mis en place une politique de prévention et de vérification qui consiste à effectuer systématiquement des contrôles de qualité des produits livrés lors de travaux d'installation et d'entretien.

Ces pratiques de vigilance qui permettent de préserver le bien-être et la sécurité des résidents tout en assurant le maintien de l'actif ont été renforcées en 2018 avec l'organisation d'une 2nde visite de chantier afin de vérifier la bonne prise en compte des commentaires formulés au cours de la 1ère revue.

Cette pratique a été systématisée à l'ensemble des résidences (anciennes et neuves) et étendue à toutes les résidences munies d'une production d'eau chaude commune.

D'autres mesures d'atténuation pour se prémunir des risques existants sont également mises en œuvre :

- Risques liés à la pompe à chaleur (PAC) à ammoniac (NH3) dans la résidence à Saint Malo : une formation à la maintenance spécifique de ce système a été mise en place.
- Risques liés aux chaudières à gaz : le Groupe Réside Etudes a mis en place des contrats avec la société Bureau Veritas pour la vérification annuelle réglementaire, laquelle s'accompagne de l'émission d'un rapport de contrôle. Des actions immédiates sont mises en place lorsque des dysfonctionnements sont identifiés.

- Risques électriques : Dans le cadre d'un partenariat avec le Bureau Veritas, le Groupe a volontairement augmenté le nombre de contrôles en collaboration avec le service sécurité et les sociétés de syndic. Le service sécurité du Groupe se charge du suivi de ces contrôles et de la mise en place des actions correctives. Le Groupe Réside Etudes a également mis en place des formations d'habilitation électrique (BS ou BR) pour les agents techniques.

- Risques chimiques dans les résidences avec piscine et les résidences qui internalisent leur service de nettoyage : le Groupe Réside Etudes a mis en place des locaux de stockage spécifiques et séparés. De plus, il prévoit des formations de sensibilisation des agents techniques et de leurs responsables à ces risques chimiques et prépare des supports de formation en vue de leur déploiement en 2019.
- Risques immobiliers : ces risques sont suivis pour chaque résidence et en respect de la réglementation. En effet, les diagnostics individuels amiante, plomb, termite et incendie sont inclus dans le cahier des charges des exploitants. Parmi les actions menées par le Groupe Réside Etudes pour renforcer la sécurité et la maîtrise des risques immobiliers, il y a :
 - des diagnostics amiante ; une sélection des revêtements de sol est réalisée selon leur taux d'émissivité aux COV (Composés Organiques Volatils). Le niveau A+ est systématiquement choisi afin d'assurer une meilleure qualité de l'air intérieur ;
 - le remplacement des détecteurs de fumée ioniques.

Sécurité et bien-être des résidents

Une volonté de labellisation

En 2018, le Groupe Réside Etudes a pris la décision majeure de s'engager dans une initiative de labellisation, pour marquer son engagement fort du Groupe RESIDE ETUDES au profit de l'environnement, de ses investisseurs et de ses résidents.

Le choix de labellisation s'inscrit dans un désir du Groupe d'intégrer ses nouveaux projets dans un environnement global rassurant tout en valorisant les pratiques responsables déjà mises en œuvre sur une grande partie de sa chaîne de valeur. L'obtention du label, qui évalue la qualité des aménagements mais également celle des services proposés, garantit la conformité du cahier des charges des enseignes du Groupe Réside Etudes aux valeurs RSE et confirme l'engagement du Groupe dans cette voie.

Au travers la recherche de l'obtention des labels HS2 ou VISEHA chaque fois que possible sur son produit senior, le Groupe Réside Etudes poursuit ainsi sa démarche qualité amorcée historiquement avec la certification AFNOR de ses services d'aides à domicile intégrés à ses résidences.

Ces labels, et plus particulièrement le HS2, prônent une démarche forte de l'exploitant en faveur du bien vieillir et de la préservation de l'autonomie des résidents.

Le label HS2 vise notamment à apprécier de manière globale la qualité et les équipements du logement, les services proposés, la sécurité des locaux ou encore l'environnement de la résidence, avec un objectif unique recherché : le bien être du résident.

Avec cette nouvelle orientation, le Groupe Réside Etudes accentue sa démarche sociétale en faveur des seniors et entend se positionner comme acteur volontariste reconnu de la « Silver Economy » et relever les défis de l'adaptation de la société au vieillissement.

En parallèle du label HS2, le Groupe tient à proposer à ses résidents un environnement et un écosystème sécurisés et rassurants. Les résidences d'Avrillé et de Saint Berthevin sont en phase finale de test pour l'adhésion au label VISEHA (Vie Séniors et Habitat).

Ce label dont l'objectif est la sécurisation du développement du secteur des résidences-services permet de garantir le respect des exigences nationales définies par la profession. La sélection des fournisseurs fait par exemple partie des éléments traités dans le référentiel de labellisation, des pratiques strictes sont ainsi attendues sur les compétences, les agréments et les autorisations nécessaires des fournisseurs ainsi que le contenu des conventions précisant les modalités de leur intervention.

Une évaluation annuelle des fournisseurs sera également mise en place pour suivre et améliorer les performances de ces partenaires.

Les actions mises en œuvre pour la sécurité des résidents en résidence sénior :

Concernant le sujet de la sécurité des résidents, plusieurs outils sont disponibles au sein des résidences seniors. Des systèmes Appel Personnes sont en place ainsi que des téléphones 4 niveaux pour une gestion plus fluide et efficace des appels reçus. Le personnel est hautement qualifié et formé à la gestion des accidents et depuis 2018, les horaires d'accueil en présentiel ont été élargis afin de garantir un personnel disponible afin rassurer les résidents en cas d'accidents ou de besoins urgents.

Le protocole de contrôle dans les restaurants a également été renforcé en 2018 suite au remaniement du plan de maîtrise sanitaire effectué en partenariat avec un laboratoire externe expérimenté. Le nouveau plan a été communiqué aux directeurs régionaux et son déploiement sur sites a été poursuivi au cours de l'exercice.

Accessibilité aux personnes en situation de handicap

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

Le Groupe Réside Etudes porte une attention particulière à l'accueil des personnes handicapées et mène plusieurs actions afin de favoriser l'accessibilité handicap des parties communes dans ses résidences.

100% des résidences seniors du Groupe Réside Etudes sont équipées de logements adaptés. De plus, le personnel est sensibilisé et les procédures d'accueil et d'urgence spécifiques sont en place.

Un programme d'amélioration et de travaux est mis en œuvre au travers des formulaires Ad'AP (Agendas d'Accessibilité Programmée). L'ensemble des formulaires Ad'AP a été déposé auprès des mairies et préfectures concernées. Parmi les résidences concernées, la majorité d'entre elles a été exonérée de travaux suite à la décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires ; 24 résidences ont déjà finalisé leur travaux et 10 sont en cours de réalisation des travaux. De plus, 28 résidences ont reçu l'autorisation des travaux et 15 résidences sont en attente de la réponse de la préfecture. 2 dérogations de travaux demandées ont été accordées.

Depuis 2018, toutes les résidences du Groupe Réside Etude ont été équipées d'un registre d'accessibilité qui a pour objectif de communiquer sur le niveau d'accessibilité des prestations proposées et qui présente l'ensemble des dispositions prises par les résidences pour faciliter l'accueil des personnes handicapées. Ce document consultable aux points d'accueil principaux des résidences s'inscrit dans le cadre d'une nouveauté réglementaire ciblant à informer le public du degré d'accessibilité des ERP.

De plus, la plupart des résidences séniors et hôtelières sont équipées d'ascenseurs afin de faciliter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les appartements dédiés sont situés au rez-de-chaussée. Enfin, des aides aux déplacements (rampes, téléassistance, douches à l'italienne, WC rehaussés...) permettent de faciliter la mobilité des occupants des résidences séniors.

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

Satisfaction client

Les impacts de ces mesures de Bien-être-sécurité se font ressentir dans les résultats des enquêtes de satisfaction de l'ensemble des résidences.

Au niveau des résidences séniors pour un taux de participation de 65,14%, les résidents affichent un taux de satisfaction de 94,15% par rapport aux services d'accueil au sein des résidences, un taux de 94,61% concernant les services de sécurité en place et 84,53% des répondants sont satisfaits des services à la personne proposés. Les axes d'amélioration identifiés portent principalement sur les services à la carte et la qualité des repas préparés. Face à ce constat, la définition d'un cahier des charges restauration est en cours ainsi que la possibilité de sous-traiter ce service seront testés en 2019.

Le bien-être et la satisfaction client sont également mesurés dans le reste des résidences et la note globale moyenne attribuée en 2018 est en amélioration par rapport à l'année précédente. En effet, la note finale des Residhome est passée de 7,93 / 10 en 2017 à 8,13 / 10 en 2018, celle des résidences Relais Spa et Crowne Plaza est passée de 8,1 / 10 à 8,4 / 10. Ce sont uniquement les résidences « Séjours & Affaires » qui accusent une légère baisse par rapport à 2017 pour s'établir à 7,51 / 10 en 2018.

DPEF #5 : Efficacité énergétique et intensité carbone

Afin de faire face au risque de surconsommation d'énergie au sein du Groupe Réside Etudes, des actions ont été mises en place avec des résultats concrets qui en découlent.

Action / engagement	Résultats 2018
- Installation systématique de LED dans les parties communes des résidences. Engagement à n'avoir que des LED.	- 6908 teqCO2 émis
- Réduction du nombre de chauffages électriques	- 1 424 184 m3 d'eau consommés
- Installations de minuteriers	
- Rénovation de chaufferies	

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

A ce jour, le Groupe Réside Etudes n'a pas effectué d'évaluation quantitative de son bilan de gaz à effet de serre élargi (ie. incluant les émissions relatives au Scope 3). Néanmoins, au regard de son activité de promoteur/exploitant et après avoir mené un benchmark auprès des acteurs du secteur immobilier, a pré-identifié les postes significatifs d'émission suivants :

En amont :

- Les matériaux de construction et leur acheminement,
- Les émissions au cours de la phase de chantier,
- Les déchets de chantier, leur acheminement et retraitement.

En aval :

- Les consommations énergétiques des bâtiments et de leurs occupants.

Energie et émissions de gaz à effet de serre

En 2018, le Groupe Réside Etudes a poursuivi sa démarche en faveur de la préservation de l'environnement en mettant en exploitation plusieurs projets labellisés en NF Habitat, garantie de qualité des résidences en termes de fonctionnalité, bien-être des résidents, respect de l'environnement et sécurité.

Ainsi, la résidence de Saint-Germain, la résidence mixte de Saint Ouen et la résidence étudiante de Paris Batignolles ont reçu ce label.

Par ailleurs, suite à des audits énergétiques de chaufferie réalisés en 2016, des travaux de rénovation ont été entrepris sur l'exercice à Noisy et Cergy, en cohérence avec les recommandations des auditeurs. Ces travaux permettront d'améliorer les performances énergétiques des chaufferies et, des économies d'énergie sont donc attendues pour les années à venir.

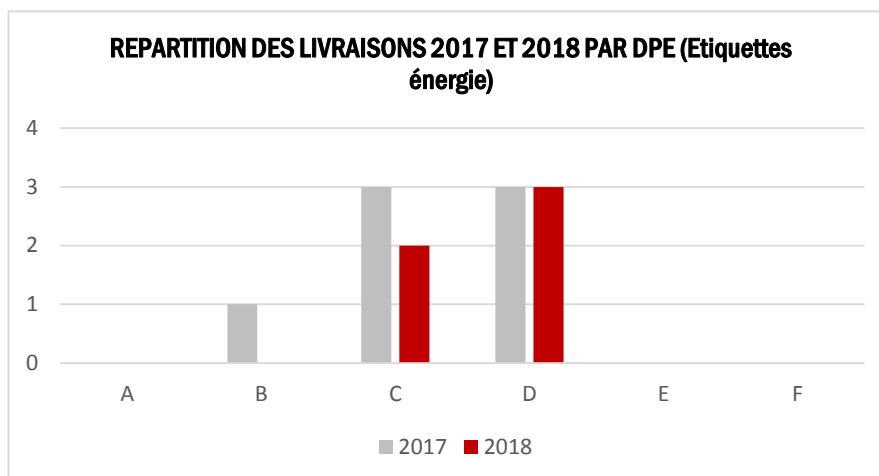
Rappelons qu'en 2017, le Residhome Paris Gare de Lyon – Jacqueline De Romilly présentant plusieurs atouts environnementaux a été mis en exploitation ; ces atouts sont les suivants :

- bâtiment bioclimatique permettant une réduction des besoins énergétiques pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.
- Système de récupération d'énergies grises permettant de valoriser les calories des eaux chaudes usées pour chauffer l'eau sanitaire.
- Impact positif sur la biodiversité se traduisant par une augmentation de la végétation et une facilitation du passage des rongeurs.

Par ailleurs, comme l'année précédente pour la résidence étudiante de Strasbourg, un projet de réfection de toiture de la résidence étudiante de Toulouse, dans un but d'amélioration thermique, a été engagé pour une mise en œuvre sur 2019.

Le graphique ci-après montre le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) moyen des livraisons du Groupe Réside Etudes¹ entre 2017 et 2018.

¹ Seules les résidences étudiantes sont concernées



Le Groupe Réside Etudes a mesuré les consommations énergétiques en kWh et les dépenses énergétiques d'un échantillon de résidences, sur la base des factures reçues². Cet échantillon représente 29% de la consommation d'énergie du Groupe Réside Etudes, lorsque l'on décompose par type de résidence, l'échantillon représente 7% des résidences étudiantes, 13% des résidences hôtelières, 100% des résidences Relais Spa et Crowne Plaza et 76% des résidences seniors. Il est donc représentatif des différentes résidences du Groupe Réside Etudes.

En 2018, la consommation d'énergie annuelle de l'échantillon pour les résidences étudiantes est de 1 093 MWh, contre 1 033 MWh en 2017. La consommation totale d'énergie des résidences étudiantes est estimée à 14 649 MWh, contre 4 247 MWh en 2017. La consommation d'énergie annuelle de l'échantillon pour les résidences hôtelières est de 6 033 MWh contre 5 471 MWh en 2017. La consommation totale d'énergie des résidences hôtelières est estimée à 45 669 MWh, contre 40 229 MWh en 2017.

Pour les résidences mixtes³, la consommation totale est estimée à 3 936 MWh, contre 3 324 MWh en 2017. En ce qui concerne les résidences Relais Spa et Crowne Plaza, la consommation d'énergie annuelle est de 9 488 MWh, contre 9 175 MWh en 2017. Enfin, la consommation d'énergie annuelle pour l'échantillon pour les résidences seniors est de 8 386 MWh contre 6 008 MWh en 2017. La consommation totale d'énergie des résidences seniors est estimée à 10 185 MWh, contre 8 541 MWh en 2017.

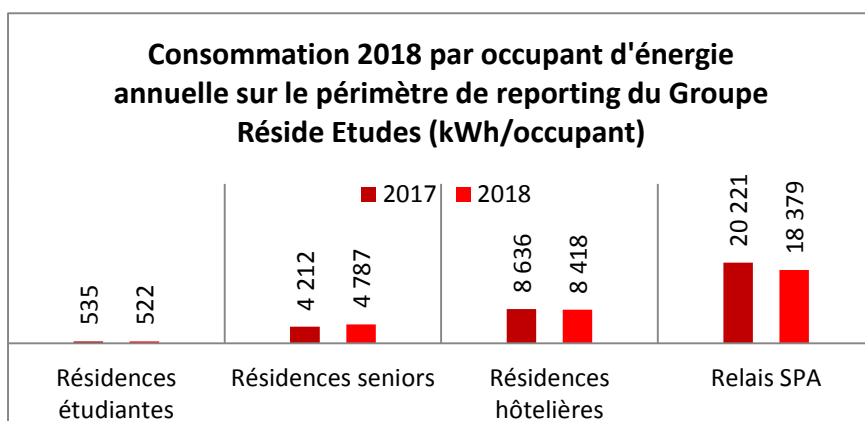
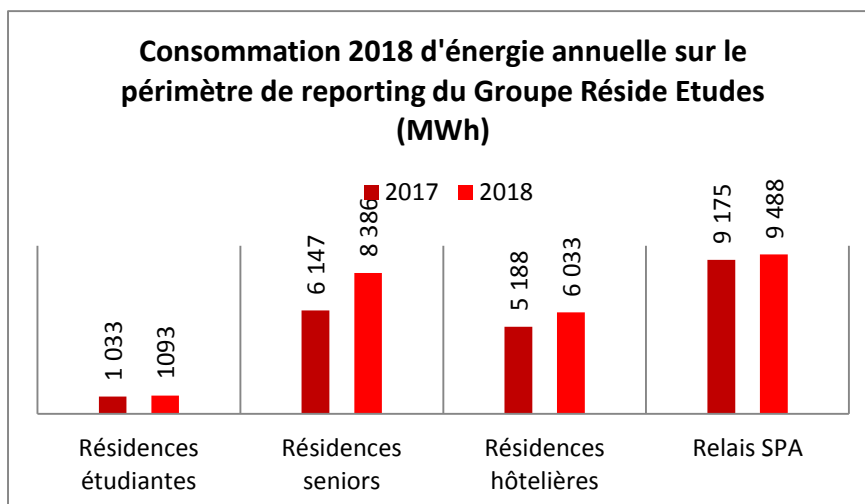
La consommation globale d'énergie du Groupe Réside Etudes est donc estimée à 83 930 MWh en 2018, contre 65 517 MWh en 2017 (voir l'annexe méthodologique). Cette hausse est due à l'accroissement d'activité, ainsi qu'à une rigueur climatique plus importante.

Pour les résidences étudiantes et les résidences seniors, les consommations gérées par le Groupe Réside Etudes ne concernent, principalement, que les parties communes, contrairement aux résidences hôtelières ou aux Relais Spa et Crowne Plaza pour lesquelles les consommations liées aux usages des résidents sont à la charge du Groupe Réside Etudes. Ceci explique pourquoi les résidences Relais Spa et Crowne Plaza et les résidences hôtelières consomment beaucoup plus d'énergie par occupant que les résidences étudiantes ou les résidences seniors. Cet écart significatif se retrouve au niveau des dépenses par occupant⁴.

² Note méthodologique : il y a 7 résidences entrantes durant l'exercice 2018, le périmètre de l'échantillon est donc de 44 résidences en 2018, contre 37 en 2017

³ Les résidences mixtes sont des résidences à activité très majoritairement étudiante et para-hôtelière

⁴ Les consommations d'énergie des résidences étudiantes et des résidences seniors ne comprennent pas les parties privatives car celles-ci sont directement facturées aux occupants. Les consommations d'énergie des résidences hôtelières et des Relais Spa comprennent, quant à elles, les parties privatives car celles-ci sont directement gérées par le Groupe Réside Etudes. Voir l'annexe méthodologique pour des informations complémentaires sur le périmètre concerné.



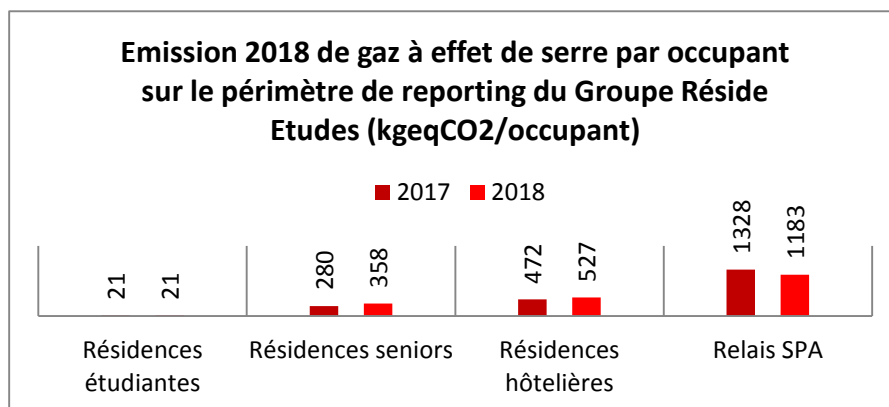
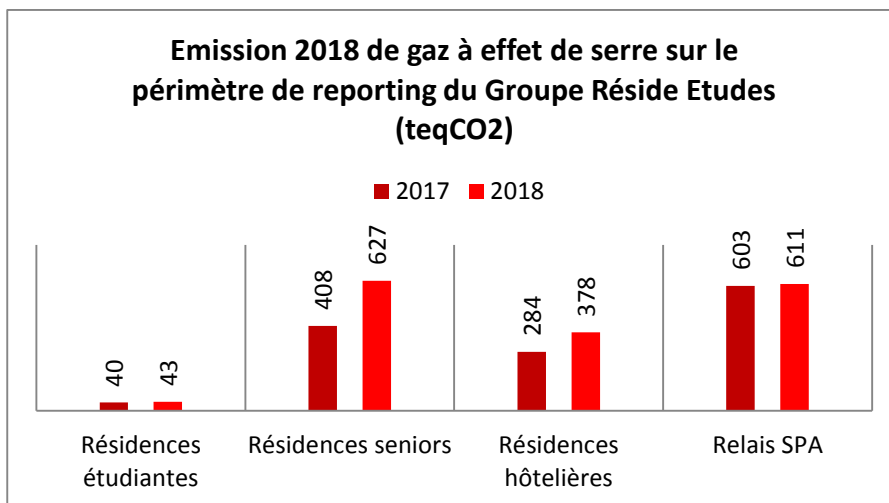
Les émissions de gaz à effet de serre (GES) ont été estimées sur la base des consommations énergétiques en suivant la méthode du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) avec les facteurs d'émissions de la base carbone de l'ADEME (cf. note méthodologique)⁵ :

- Facteur d'émission 2018 scopes 1 et 2 lié au mix du réseau électrique - France continentale (cf. note méthodologique)
- Facteur d'émission 2018 scopes 1 et 2 du gaz naturel
- Facteur d'émission 2017 du réseau de chaleur

En 2018, les émissions de gaz à effet de serre de l'échantillon sont de 43 teqCO₂ pour les résidences étudiantes, 378 teqCO₂ pour les résidences hôtelières, 627 teqCO₂ pour les résidences seniors, et 611 teqCO₂ pour les résidences Relais Spa et Crowne Plaza. Le total des émissions de gaz à effet de serre est estimé à 6 908 teqCO₂ pour le Groupe Réside Etudes.

⁵ Les facteurs d'émission d'électricité et de gaz naturel des données de 2017 ont été modifiés pour l'exercice de cette année. Ce sont donc les facteurs 2017, scope 1 et 2 qui ont été utilisés.

L'analyse de l'empreinte carbone de l'échantillon montre des émissions de gaz à effet de serre faibles dans les résidences étudiantes (21 kgeqCO₂/occupant en 2018). Ceci s'explique par le caractère exclusivement électrique des consommations énergétiques de l'échantillon. Les écarts constatés selon le type de résidence pour les consommations énergétiques se vérifient également pour les émissions de gaz à effet de serre.



Le Groupe Réside Etudes poursuit son plan de réduction des consommations énergétiques. Sur l'exercice 2018, les résidences sans minuterie ont été dotées afin de réduire la consommation d'électricité. Une société externe a également été missionnée pour identifier l'origine des consommations élevées d'électricité dans certaines résidences. Un remplacement progressif des chauffages électriques est prévu à compter de 2019.

Ces améliorations complètes ont été mises en œuvre depuis plusieurs années telles que :

- Le double vitrage systématique ;
- La généralisation des détecteurs de présence dans les couloirs ;
- L'équipement systématique des parties communes et des blocs de lumière sécurité avec des ampoules basse consommation ;
- L'optimisation des consommations via un relevé télémétrique (Voltais) dans une douzaine de résidences ;
- La coupure automatique des enseignes lumineuses en fonction des horaires imposés par la ville (en général 1 heure du matin) ;
- La modulation de la puissance de climatisation en fonction de la présence de l'occupant (résidences hôtelières 3 et 4 étoiles) ;
- La coupure automatique du chauffage et / ou de la climatisation lors de l'ouverture d'une fenêtre (pour la majorité du parc des résidences hôtelières 3 et 4 étoiles) ;
- La généralisation des compteurs de consommations électriques individuels dans les résidences étudiantes pour une meilleure maîtrise des consommations individuelles et le respect de la législation ;
- L'adoption de manière systématique dans les nouvelles constructions de systèmes de ballons d'eau chaude collectifs et de chauffage collectif.
- La sensibilisation des salariés et des clients (dans le cadre de la Réglementation Thermique (RT)) ;

La pratique d'utilisation de spots LED adoptée depuis 2017 pour l'ensemble des nouvelles résidences en construction, que ce soit dans les parties communes ou privatives, s'est poursuivie. Cette pratique a été entérinée en 2018 comme prestation immobilière attendue de l'exploitant au titre du cahier des charges des standards de son enseigne. Dans les anciennes résidences, le projet de généralisation des éclairages

LED dans les parties communes des résidences déjà fonctionnelles a été adopté et des opérations de remplacement de luminaires et spots sont en cours.

Par ailleurs, afin de contribuer à la production d'énergie renouvelable, le Groupe Réside Etudes a installé en 2018 des pompes à chaleur à énergie renouvelable ainsi que des systèmes de récupération des énergies grises dans sa résidence de Montigny et son programme à l'étude de Villefontaine. Un projet de récupération des calories générées par un data center est à l'étude dans un nouveau projet ; il a pour but de produire de l'énergie et de permettre à la résidence d'assurer une partie de ses besoins énergétiques. Son succès pourrait permettre de le répliquer dans d'autres résidences.

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

De plus, le Groupe Réside Etudes distribue des « livrets gestes verts » dans le « guide du locataire » à l'arrivée des habitants, dans plusieurs résidences étudiantes et seniors. Des affichages dans les parties communes des résidences, concernant les sujets de consommation d'eau, d'électricité et de tri des déchets sont également disponibles.

Le Groupe Réside Etudes essaie de sensibiliser ses locataires au comportement écoresponsable par une gestion plus raisonnable de leur consommation.

Impacts environnementaux

Concernant l'activité de promotion, les impacts environnementaux significatifs sont gérés par le maître d'œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. Le Groupe Réside Etudes établit également des analyses de pollution des sols ou de caractéristiques géotechniques lui permettant de déterminer les mesures à prendre en fonction de l'usage du site.

Des opérations de dépollution de site ont même été réalisées préalablement à la construction. Le Groupe Réside Etudes respecte la réglementation et les exigences des mairies et des collectivités en matière d'utilisation des sols et de biodiversité. Ces obligations portent notamment sur la dépollution des sols avant construction.

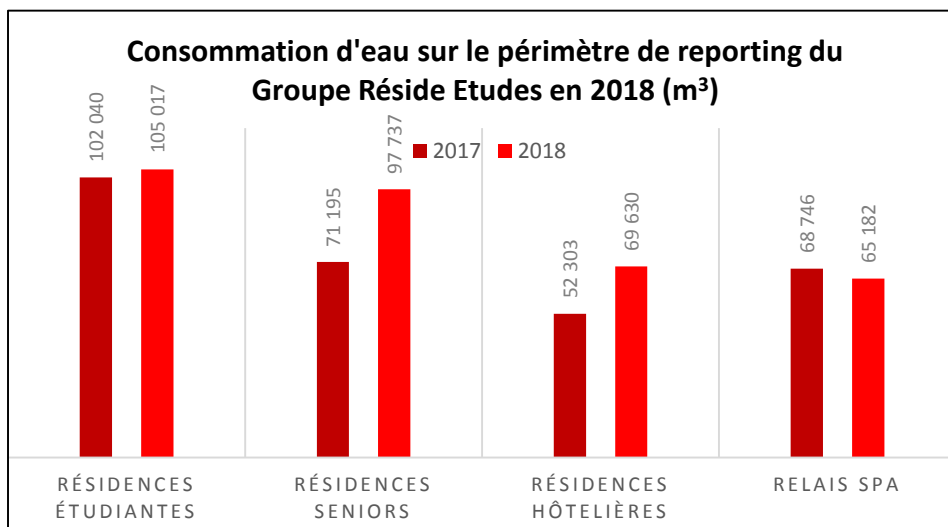
Par ailleurs, dans le cadre de l'exploitation de ses résidences, le Groupe Réside Etudes n'a pas relevé d'impact affectant gravement l'environnement. De fait, il n'a pas passé de provision pour les risques environnementaux.

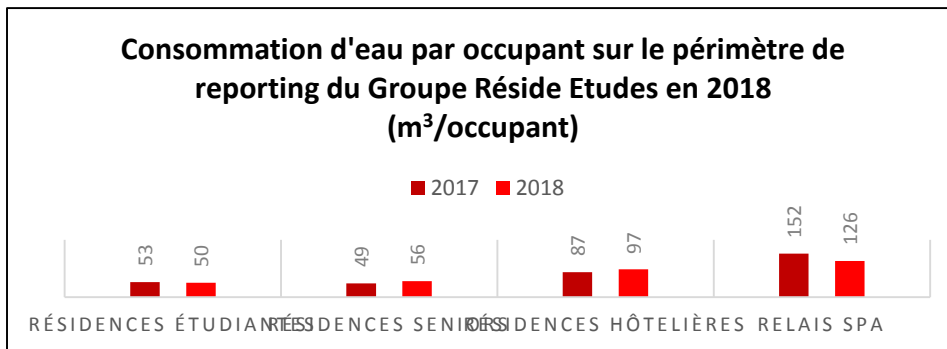
Impact du changement climatique

Du fait de son activité d'exploitation et de son implantation, le Groupe Réside Etudes n'est pas fortement exposé aux changements climatiques extrêmes. Au sein du territoire, le Groupe Réside Etudes s'applique à sélectionner des résidences peu exposées aux risques environnementaux.

Ressource en eau, espaces verts et utilisation des sols

En 2018, le Groupe Réside Etudes a mesuré la consommation d'eau en m³ et d'énergie sur la base du même échantillon de résidences. Les consommations des parties privatives des résidences en habitations sont toutefois exclues de ce périmètre de comptabilisation.





La consommation totale d'eau du Groupe Réside Etudes est estimée à 1 424 184 m³ en 2018, contre 1 256 749 m³ en 2017.

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

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

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

Le Groupe Réside Etudes exerce également des activités de promotion ; celles-ci concernent principalement la restructuration ou la reconstruction sur une zone déjà construite. L'enjeu de l'utilisation des sols et de l'artificialisation des sols est négligeable dans ces activités. Néanmoins certains sites peuvent être dépollués si l'étude réglementaire des sols le requiert. Ainsi, en 2018, le site de Saint-Germain a subi des travaux de dépollution.

DPEF #6 : Ethique des affaires

Les risques de fraudes et de corruption pourraient ternir l'image, la réputation et la performance du Groupe Résidence Etudes. C'est pourquoi une série de mesures sont adoptées afin de lutter contre tout risque en lien avec ce sujet.

Le Groupe a par ailleurs souhaité la mise en place d'une politique d'entreprise cohérente et ferme face aux risques de corruption pouvant impacter tous les métiers et activités du groupe, dans un cadre réglementaire renforcé par la loi Sapin II.

Dans ce cadre, afin de prévenir et détecter les faits de corruption, le Groupe a mis en œuvre plusieurs mesures consistant en :

- la mise en place d'un processus d'organisation et de contrôle des relations commerciales, qu'elles concernent les clients, les fournisseurs, les prestataires,
- le déploiement d'un programme de sensibilisation du personnel
- la définition d'un système de sanctions réactif et efficace en cas de détection, y compris disciplinaire si des salariés sont concernés

Ainsi, le Groupe a élaboré et adopté un code de conduite définissant et illustrant les différents types de comportements à proscrire comme étant susceptibles de caractériser des faits de corruption ou de trafic d'influence. Validé par les représentants du personnel, il est désormais intégré au règlement intérieur de l'entreprise.

Cette démarche passe notamment par la mise en place :

- d'un dispositif d'alerte interne (« lanceurs d'alerte ») destiné à permettre le recueil des signalements émanant d'employés et relatifs à l'existence de conduites ou de situations contraires au code de conduite de la société ;
- d'une cartographie des risques destinée à identifier, analyser et hiérarchiser les risques d'exposition de l'entreprise à des sollicitations externes aux fins de corruption, en fonction notamment des secteurs d'activités et des zones géographiques dans lesquels l'entreprise exerce son activité ;
- de procédures d'évaluation de la situation des clients, fournisseurs de premier rang et intermédiaires ; ces procédures font l'objet de mises à jour au regard des risques cartographiés ;
- de procédures de contrôles comptables, pour rechercher des faits de corruption ou de trafic d'influence susceptibles d'être masqués ;
- d'un dispositif de formation destiné aux cadres et aux personnels les plus exposés aux risques de corruption et de trafic d'influence ; des supports ont été établis et sont en cours de déploiement

Ce programme complète les mesures existantes, à savoir :

- Centralisation des paiements (facturation),
- Gestion locale et centrale des comptes clients et impayés,
- Séparation des tâches de comptabilisation et de paiement,
- Suivi du crédit client et des limites des engagements pour les grands comptes des résidences hôtelières,
- Délégation limitée et écrite en matière de signature des contrats,
- Délégation d'engagement limitée : une limite de 1 500€ a été fixée pour les montants engagés par les directeurs de résidences dans leurs recours à des fournisseurs. Au-delà de ce montant, le dossier passe systématiquement par la direction régionale qui l'étudie et le valide en l'absence de risques de fraude et de corruption.
- Rédaction et déploiement d'un code de déontologie, qui reprend les valeurs et les principes du Groupe Résidence Etudes, ainsi que les comportements attendus par chaque collaborateur,
- Clôture journalière de la facturation des résidences hôtelières,
- Appels d'offre où plusieurs entreprises sont invitées à participer, de façon à obtenir plusieurs devis.

La réglementation en vigueur nécessite la garantie de protection des données clients et collaborateurs détenues par le Groupe.

Pour une description complète des procédures, se référer à la section consacrée aux « Risques liés aux systèmes d'information » dans le Rapport de Gestion du Groupe.

Conscient que les données personnelles qu'il traite, notamment celles de ses clients investisseurs ou encore celles de sa clientèle d'exploitation, constituent l'une de ses principales richesses et, soucieux d'apporter dans leur traitement une démarche conforme à la réglementation relative à la protection des données personnelles renforcée depuis l'entrée en vigueur le 25 mai 2018 du Règlement Général européen en la matière, le Groupe RESIDE ETUDES a choisi de s'engager dans une démarche active au travers un plan multiaxes qui a été validé par ses instances dirigeantes.

Ce plan d'actions vise à rechercher et ce de manière constante :

- la préservation de l'intégrité, la sécurité, et la confidentialité des données personnelles ;
- une collecte des données personnelles minimisée, à des fins explicites et légitimes, pour une durée strictement nécessaire ;
- l'assurance pour les personnes d'une disponibilité de leurs données personnelles par la mise en œuvre de solutions appropriées pour garantir leurs droits d'accès, de rectification, d'opposition, de suppression, à l'oubli, à la portabilité.

Ainsi, le Groupe a instauré dès le mois d'avril 2018, un comité de pilotage transverse, dédié, assisté d'une direction juridique renforcée à cet effet, en charge de définir les mesures techniques et organisationnelles nécessaires à la sécurisation des données collectées, à la sensibilisation du personnel et au contrôle des bonnes pratiques. Celui-ci s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice.

Parmi les actions à engager, ont été validées et engagées sur l'exercice 2018, les actions suivantes :

- le recensement des traitements et l'identification des sous-traitants de la data pour la mise en place des registres réglementaires,
- la définition d'une Charte de protection des données personnelles des clients et prospects et de gestion des cookies, mise en ligne sur les sites internet du Groupe,
- la revue de la Charte informatique et l'établissement d'une Charte de protection des données des salariés,
- une revue globale des supports clients pour formaliser correctement le recueil du consentement et l'intégration aux contrats des partenaires des clauses contractuelles nécessaires, répondant aux exigences de la réglementation,
- des actions de formation pour les postes clés de la data et l'établissement d'un guide des bonnes pratiques à destination des salariés.

Parallèlement à ces démarches, la Direction des systèmes d'informations (DSI) du Groupe a engagé un vaste plan d'actions tenant dans la mise en place de nouveaux systèmes plus robustes et répondant aux exigences de la réglementation ; corrélativement à la mise en place de nouveaux systèmes anti-intrusion et antiviraux, la DSI déploie progressivement l'ERP (Enterprise Resource Planning ou PGI (Progiciel de Gestion Intégré) du Groupe et le travail d'un portail commun aux différents services, destiné à limiter le nombre de serveurs et la dilution de la donnée, gage d'une meilleure sécurité et d'une confidentialité mieux contrôlée.

Par ce plan d'actions, le Groupe Réside Etudes s'engage durablement dans cette démarche éthique et entend mettre particulièrement l'accent en 2019 sur la sensibilisation de son personnel, afin de l'accompagner dans la prise en compte des bonnes pratiques, élément impondérable pour un parfait management de la data.

DPEF #8 : Approvisionnement et Relations d'affaires durables

Dans le but de réduire les risques de non-respect des droits de l'Humain ou de l'environnement dans la chaîne d'approvisionnement du Groupe, Réside Etudes adopte depuis plusieurs années une orientation axée vers des fournisseurs engagés et locaux.

Action / engagement	Résultats 2018
<ul style="list-style-type: none">- Recours à des fournisseurs locaux quand possible- Valorisation des partenariats de long terme avec des fournisseurs nationaux- Vérification de la conformité réglementaire des prestataires	<ul style="list-style-type: none">- Plus de 430 fournisseurs locaux sur les sujets alimentaires, d'animation et de maintenance- Environ 17 fournisseurs historiques se caractérisant par des pratiques ou engagements RSE

Engagements RSE des fournisseurs :

Le Groupe Réside Etudes cherche à construire des relations durables et solides avec ses fournisseurs et désire pour cela privilégier des acteurs responsables ou engagés.

Ainsi, en 2018, le Groupe décidait d'un renforcement de certains partenariats historiques, en raison notamment de leur engagement dans le Global Compact des Nations Unies, et notamment avec :

- le constructeur de SSI (Système de Sécurité Informatique) pour la gestion des installations de sécurité et d'incendie des bâtiments,
- le prestataire en charge des systèmes d'appel personne dans les résidences seniors. Les pratiques de ce prestataire ont été accréditées par la société Ecovadis qui les a rangées dans leur catégorie la mieux notée pour l'année 2017.

L'offre alimentaire étant un sujet crucial porteur d'enjeux majeurs (qualité des produits et sécurité alimentaire), le choix de fournisseurs locaux ayant une approche responsable est également un élément prépondérant pour le Groupe Réside Etudes. Cela permet de garantir une traçabilité des produits, une réduction significative des risques alimentaires et une plus grande satisfaction des résidents grâce à des produits de qualité.

Dans ce cadre, le Groupe Réside Etudes a poursuivi sa politique de qualité alimentaire dans ses résidences seniors en mettant l'accent sur des mets simples, diversifiés, cuisinés, frais et de saison pour le bien-être des résidents tout en combinant bonne hygiène et plaisir de l'alimentation. L'offre alimentaire s'illustre par un recours de plus en plus important (dans plus de 90% des résidences seniors), surtout avec l'ouverture des nouvelles résidences, à des partenaires sélectionnés qui s'engagent à privilégier un sourcing local et territorial afin de fournir des produits locaux, issus d'une démarche responsable. Les appels d'offres privilégient le circuit court avec la sélection de partenaires locaux. Rappelons que le Groupe collabore pour ses résidences seniors avec 430 fournisseurs locaux, dont 17 fournisseurs historiques sur une série de prestations, qui se caractérisent par des pratiques et des engagements socialement responsables.

Le choix d'un approvisionnement partagé auprès de producteurs locaux assure des produits sains, une trace carbone réduite et l'animation d'un tissu économique local.

Fournisseurs labellisés :

Le Groupe traite également avec plusieurs fournisseurs labellisés et certifiés. En effet les principaux prestataires de blanchisserie détiennent la certification ISO 14001 ; les supports marketing sont systématiquement labellisés PEFC et détiennent le label Imprim'Vert ; la liste des produits d'entretien autorisés comprend une gamme éco-labellisée.

Aspect OIT :

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

Vérification de la conformité des prestataires :

Elle s'opère conformément à la réglementation avec une vigilance toute particulière pour les entreprises de chantiers, gardiennage et nettoyage. Afin de faciliter les démarches de vigilance et l'échange des pièces réglementaires requises, le Groupe a mis en place un partenariat avec la société Actradis au travers d'une application WEB.

En parallèle, le Groupe Réside Etudes est particulièrement attaché à la sensibilisation permanente de son parallèle au contrôle de ses prestataires.

Par ailleurs, des visites et contrôles sont effectués régulièrement par le coordinateur sécurité afin de vérifier le respect de cette loi sur les chantiers.

Les référentiels suivants sont portés en annexes du présent rapport annuel :

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

Comptes annuels

Comptes annuels	88
Affectation du résultat et renseignements divers	91
Notes annexes aux comptes annuels	93
Tableau des filiales et participations	98

Comptes annuels

Les comptes arrêtés par le Conseil d'Administration du 22 mai 2019 sont présentés ci-dessous :

Etat de l'Actif

ACTIF (en €)	Brut	Amort. & Provisions	Net au 31/12/2018	Net au 31/12/2017
Actif immobilisé	-	-	-	-
Immobilisations financières	60 500 000	-	60 500 000	60 500 000
Titres de participation	76 392 919	9 161 214	67 231 705	65 686 725
Autres	2 059 549	-	2 059 549	2 581 094
Total I	138 952 469	9 161 214	129 791 255	128 767 819
Actif circulant	32 033	-	32 033	70 844
Autres créances	57 175 626	9 294 681	47 880 945	56 150 959
Actions propres	3 061 199	-	3 061 199	2 863 019
Valeurs mobilières de placement	44	-	44	44
Disponibilités	5 909	-	5 909	133 557
Frais d'émission d'emprunts à étaler	498 886	-	498 886	735 296
Total II	60 773 697	9 294 681	51 479 016	59 953 718
Total général (I+II)	199 726 165	18 455 895	181 270 270	188 721 537

Les immobilisations financières comprennent d'une part les rétrocessions d'emprunt obligataire consenties aux filiales : Réside Etudes Exploitation (18,5 M€), Réside Etudes (35 M€), Saint Jérôme (2 M€), et Foncière Etoile la Boétie (5 M€). Les titres de participation s'élèvent en valeur nette à 67,2 M€ contre 65,7 à fin 2017 : la variation s'explique principalement par la souscription au capital de la SCI RT Marseille le Castel pour 1,5 M€. Le tableau détaillé figurant au chapitre « Tableau des filiales et participations » présente l'évolution du portefeuille Titres en valeur brute au cours de l'exercice 2018.

Les autres immobilisations financières (2 060 K€) comprennent principalement les intérêts courus sur les rétrocessions d'emprunts obligataires (1 826 K€) ainsi que divers dépôts de garantie à des organismes financiers (168 K€).

Les autres créances se composent principalement de comptes courants avec des sociétés du Groupe pour un montant brut de 54,3 M€.

Etat du Passif

PASSIF (en €)	Net au 31/12/2018	Net au 31/12/2017
Capitaux propres	-	-
Capital	50 000 000	50 000 000
Réserve légale	1 275 693	1 275 693
Report à nouveau	21 106 397	24 031 886
Résultat de l'exercice	(6 870 100)	(1 772 650)
Total I	65 511 989	73 534 929
Provisions pour risques et charges	1 102 698	1 031 516
Provisions pour risques financiers	-	-
Total II	1 102 698	1 031 516
Emprunts obligataires	70 300 000	70 780 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 634 777	5 629 496
Emprunts et dettes financières diverses	29 273 570	35 678 962
Dettes fiscales et sociales	18 468	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	184 665	197 304
Autres dettes	4 244 103	1 869 330
Total III	114 655 583	114 155 092
Total général (I+II+III)	181 270 270	188 721 537

Les fonds propres sociaux de Réside Etudes Investissement s'élevaient à 65,5 M€ contre 73,5 à la clôture de l'exercice précédent.

La ligne « emprunts obligataires » d'un montant de 70,3 M€ correspond :

- ✓ au solde résiduel de l'emprunt obligataire d'Octobre 2013 d'un montant 18,5 M€ à échéance octobre 2019 ;
- ✓ à l'emprunt obligataire de Février 2016, d'un montant nominal de 50 M€ à échéance février 2023 ;
- ✓ à l'emprunt groupé obligataire souscrit au travers d'un fond commun de placement géré par le GIAC d'un montant de 1,8 M€ à échéance 2022 remboursable en cinq annuités à partir de 2017 ;

Les dettes auprès des établissements de crédit correspondent à une ligne de crédit bancaire pour 3,0 M€ et aux soldes créditeurs de banque pour 5,4 M€. Les dettes financières diverses (29,3 M€) comprennent exclusivement des comptes courants avec les sociétés du Groupe.

Conformément aux dispositions de l'article L 441-6-1 du code de commerce introduites par la Loi n 2008-776 du 4 août 2008, les délais de paiement des fournisseurs de la société figurent ci-dessous par échéance :

- ✓ fournisseurs à moins d'un mois : 12,2 K€ contre 38,6 K€ en 2017 ;
- ✓ fournisseurs non échus (factures non parvenues) : 172,5 K€ contre 158,7 K€ en 2017.

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en €)	2 018	2 017
Produits d'exploitation et transfert de charges	-	-
Reprise de provision pour dépréciation de créances	-	-
Total	-	-
Charges d'exploitation	-	-
Charges externes	1 382 714	1 060 783
Impôts et taxes	1 158	76
Charges sociales	-	-
Autres charges	52 500	52 500
Dotation aux provisions	-	-
Total	1 436 372	1 113 359
Résultat d'exploitation	(1 436 372)	(1 113 359)
Produits financiers	5 549 957	4 062 313
Revenus des valeurs mobilières de placement	3 702	6 222
Autres intérêts et produits assimilés	3 438 141	3 291 848
Reprise provision sur immobilisations financières	688 320	-
Total	9 680 120	7 360 384
Charges financières	-	-
Intérêts et charges assimilées	8 565 213	5 638 239
Dépréciation titres de participation	-	2 687 356
Dotation provision pour risques financiers	7 558 085	2 496 098
Total	16 123 298	10 821 693
Résultat financier	(6 443 178)	(3 461 310)
Résultat courant	(7 879 550)	(4 574 669)
Produits exceptionnels	-	112 771
Produits de cession des éléments d'actifs immobilisés	-	100
Reprises de provisions	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	1 981
Cession immobilisations financières	-	5 000
Résultat exceptionnel	-	105 890
Impôts sur les bénéfices	(1 009 450)	(2 696 129)
Résultat net	(6 870 100)	(1 772 650)

Les produits financiers de 2018 comprennent principalement les dividendes reçus de diverses filiales pour un montant de 5,5 M€ contre 4,1 M€ à la clôture de l'exercice précédent et les intérêts des prêts principalement consentis à diverses filiales (2,9 M€).

Les charges financières comprennent les intérêts versés au titre des emprunts obligataires (3,3 M€), les intérêts des autres comptes courants (0,3 M€) et la remontée des résultats des SCI transparentes (4,2 M€). Les situations nettes des sociétés Franchise Roissy et Franchise Chessy, porteuses des titres des relais SPA, ont été dépréciées sur l'exercice pour un montant de 6,8 M€.

L'exercice 2018 se conclut par une perte de 6,9 M€ contre une perte de 1,8 M€ à la clôture de l'exercice précédent tenant compte d'un impôt créditeur de 1 M€ contre 2,7 M€ à la clôture de l'exercice précédent.

Affectation du résultat et renseignements divers

Affectation du résultat

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires de maintenir le montant du dividende à 1,80 € par action, ce qui conduit à l'affectation du résultat suivante :

AFFECTATION DU RESULTAT (en €)

La perte de l'exercice	(6 870 100,17)
Majoré du report à nouveau	21 106 396,68
Forment un total disponible de	<u>14 236 296,51</u>
Qui sera affecté de la manière suivante :	
Réserve légale	-
Dividende *	1 800 000,00
Report à nouveau	12 436 296,51
Soit un total affecté de	<u>14 236 296,51</u>

* soit un dividende de 1,80 € pour chacune des 1 000 000 actions composant le capital. Ce dividende sera mis en paiement au plus tard le 27 septembre 2019 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 2017
- 1,20 € au titre de 2016
- 1,20 € au titre de 2015

Renseignements divers

- A ce jour, il n'a pas été identifié d'incertitudes ni de risques majeurs pouvant entraîner d'importantes difficultés pour la société, en dehors de ceux qui ont donné lieu à des provisions dûment enregistrées dans les comptes. Une présentation des risques du Groupe figure en annexe du rapport de gestion.
- Fiscalité : le montant des charges somptuaires non déductibles du résultat fiscal (au sens de l'article 39-4 du CGI) est nul au 31 décembre 2018.
- Aucune société du Groupe n'est éligible au Crédit d'Impôt Recherche (CIR).
- Au 31 décembre, la société détient 40 900 actions de son capital pour un montant de 3 061 K€.
- Le tableau des résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices figure dans les annexes du présent rapport annuel.
- L'ensemble des informations réglementaires relevant de la société Holding figure dans le présent rapport annuel du Groupe.

Evénements post-clôture

Néant.

Titres de participation

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

Sociétés	Valeur brute au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2018
Activité de gestion				
SAS BF Roissy Restauration	142 120	-	-	142 120
SARL Réside ENA	10 000	-	-	10 000
SARL Réside DUO	10 000	-	-	10 000
SARL Réside TRIA	10 000	-	-	10 000
Activités patrimoniales				
SARL Colline de l'Arche	4 195 800	4 200	-	4 200 000
SCI Colline de Luminy	2 697 300	-	-	2 697 300
SARL Résidence des Frères Lumière	2 397 600	2 400	-	2 400 000
SCI RT Marseille le Castel	-	1 530 000	-	1 530 000
SAS Saint Jérôme	1 372 041	-	-	1 372 041
SARL Foncière Etoile la Boétie	1 000 000	-	-	1 000 000
SARL RE Franchise Chessy	1 000 000	-	-	1 000 000
SARL RE Franchise Roissy	1 000 000	-	-	1 000 000
SARL Foncière Paris Opéra	992 139	7 620	-	999 759
SARL Rond-Point des deux Golfs	519 480	520	-	520 000
SARL Marseille Luminy	719 820	240	-	720 060
SCI du 231 Avenue Laurent Cely	50 000	-	-	50 000
SAS Réside Etudes Patrimoine	15 310	-	-	15 310
SCI Résidence Marseille République	9 990	-	-	9 990
SCI Résidence Seniors Marseille République	9 990	-	-	9 990
SCI Batignolles Saint Lazare	9 990	-	-	9 990
SCI RE Gallieni Patrimoine	9 990	-	-	9 990
SCI RSS Montigny	9 990	-	-	9 990
SCI RSS Morangis Patrimoine	9 990	-	-	9 990
SCI Marnes la Coquette Patrimoine (précédemment SCI Pierrefitte Nationale 1)	9 990	-	-	9 990
SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	9 990	-	-	9 990
SCI Résidence Hôtel Augny	999	-	-	999
SCI Vallon des trois confronts	999	-	-	999
SARL Foncière Commerces Chessy	10	-	-	10
Activités de promotion				
SAS Réside Etudes	18 215 398	-	-	18 215 398
Holdings				
SAS Réside Etudes Exploitation	30 000 000	-	-	30 000 000
SAS Réside Etudes Gestion	2 900 001	-	-	2 900 001
Activité de construction (en cours d'arrêt)				
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	7 519 002	-	-	7 519 002
TOTAL	74 847 939	1 544 980	-	76 392 919

Notes annexes aux comptes annuels

I - Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

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

- pour les filiales patrimoniales portant des immeubles de placement, la valeur vénale, déterminée annuellement par un expert indépendant. La détermination de cette valeur implique notamment le recours à l'utilisation de paramètres non observables. A la clôture de l'exercice de livraison d'un bien de placement, la valeur d'utilité de la filiale concernée est déterminée uniquement sur la base de la quote-part des capitaux propres.
- pour les filiales développant des programmes de promotion immobilière, les prévisions de résultat desdits programmes ;
- pour les filiales d'exploitation, la valeur économique déterminée par référence aux flux de trésorerie futurs prenant en compte l'activité développée ainsi que les perspectives d'évolution.

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

II - Commentaires sur le bilan

Immobilisations financières : 138 952 K€

Le détail des titres de participation (pour 76 392 K€) figure sur le tableau détaillé réglementaire de la présente annexe et les mouvements du poste sont quant à eux détaillés dans le rapport de gestion au paragraphe VIII. Les titres détenus de la filiale CBM sont provisionnés à hauteur de 7 161 K€, les titres des filiales RE Franchise Chessy et Roissy à hauteur de 1 000 K€ chacune.

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

Les autres immobilisations financières pour 2 060 K€ comprennent la partie payable à terme du prix des actions auto-détenues cédées avec un crédit vendeur (soit 41 K€), les intérêts courus sur la rétrocession des emprunts obligataires (1 826 K€) ainsi que 168 K€ relatifs au dépôt de garantie versé au Fond de Garantie Mutualisé FCT GIAT au titre du prêt accordé en 2012.

Autres créances : 47 881 K€

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

- les comptes courants au titre de la convention de gestion centralisée de trésorerie : Réside Etudes Exploitation pour 3 785 K€, RE Franchise Chessy pour 2 329 K€, RE Franchise Roissy pour 9 957 K€, Marseille République pour 2 754 K€, Réside Etudes Apparthôtels pour 6 000 K€, Batignolles Saint Lazare pour 5 353 K€, Rond-Point des deux Golfs pour 1 183 K€, Résidence Séniors Marseille République pour 2 775 K€, Foncière Etoile la Boétie pour 2 348 K€, SCI RSS Montigny pour 2 606 K€, SCI RE Gallieni Patrimoine pour 3 196 K€, SCI Vallon des 3 Confronts pour 5 453 K€, SCI Résidence Hôtel Augny pour 1 834 K€, SCI RT Marseille le Castel pour 1 530 K€ ainsi que les intérêts courus au 31/12/2018 de 553 K€. Les provisions pour dépréciation de comptes courants s'élèvent à 1 043 K€ pour RE Franchise Chessy et 8 252 K€ pour RE Franchise Roissy.
- les comptes courants liés à l'intégration fiscale s'élèvent à 3 008 K€, intégrant les acomptes d'IS Groupe et les produits à recevoir de l'Etat (CICE).

Valeurs mobilières de placement : 0 K€

Actions propres : 3 061 K€

Elles sont suivies et valorisées suivant la méthode du coût unitaire moyen pondéré. Au 31 décembre 2018, la société détient 20 000 actions entièrement disponibles de son capital pour un montant de 1 542 K€, et de 20 900 actions attribuées sur les nouveaux plans d'attribution d'actions gratuites pour 1 519 K€.

Fonds propres : 65 512 K€

Le capital de Réside Etudes Investissement est composé de 1 000 000 actions. Il est entièrement libéré et détenu à 95,91 % par des personnes physiques, le solde étant détenu par la société. L'évolution des fonds propres est résumée ci-après (en K€).

Fonds propres (en K€)	2018	2017
Fonds propres à l'ouverture	73 534	76 455
Résultat de l'exercice	(6 870)	(1 773)
Dividende	(1 200)	(1 200)
Dividende des actions détenues	47	52
Fonds propres à la clôture	65 511	73 534

Emprunts obligataires : 70 300 K€

L'emprunt obligataire de 2 400 K€ de 2012 a été souscrit par FCT GIAC OBLIGATIONS LONG TERME. Les intérêts courus au 31/12/2018 s'élèvent à 17 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	497 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	1 320 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

La société a émis un emprunt obligataire en 2013 coté sur le marché réglementé d'Euronext Paris de 44 000 K€. Au jour de l'émission du nouvel emprunt obligataire 2016, un remboursement anticipé a été effectué à hauteur de 25 500 K€ ; les intérêts courus au 31/12/2018 s'élèvent à 184 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	18 684 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	0 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

La société a émis un emprunt obligataire en 2016 coté sur le marché réglementé d'Euronext Paris de 50 000 K€ ; les intérêts courus au 31/12/2018 s'élèvent à 1 955 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

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

Les caractéristiques de ces trois emprunts obligataires sont les suivants :

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

Réside Etudes Investissement s'est engagée dans le cadre de deux émissions obligataires à respecter un ratio « gearing » (rapport entre l'endettement et les fonds propres) calculé au niveau de ses comptes

consolidés inférieur à 1 ; ce ratio exclut de l'endettement les emprunts affectés aux opérations patrimoniales et aux opérations de promotion immobilière mais inclut dans celui-ci tous les autres crédits non affectés à savoir, outre les deux emprunts obligataires précités, les crédits de trésorerie non affectés, les crédits d'équipements et les crédits baux mobiliers ; la trésorerie du Groupe venant en diminution de l'endettement pris en compte pour le ratio.

Sur la base des comptes consolidés du Groupe Réside Etudes au 31 décembre 2018, ce ratio s'élève à 0,39.

Emprunts auprès des établissements de crédit : 10 635 K€

Le prêt participatif accordé par OSEO pour un montant initial de 3 000 K€ en 2011, présentait un encours de 450 K€ au 31 Décembre 2017, intégralement remboursé en 2018.

Une ligne de crédit a été utilisée au 31 décembre 2018 : 3 000 K€ auprès de la Banque Palatine.

Les comptes créditeurs de banque représentent un montant de 5 443 K€.

Les intérêts courus pour ces financements sont de 36 K€ au 31/12/2018.

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

- échéance à moins d'un an	10 635 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	0 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

Emprunts et dettes financières diverses : 29 274 K€

Ce montant représente les dettes d'intégration fiscale des filiales concernées (pour un montant de 8 303 K€ dont 2 523 K€ concernant Réside Etudes, 1 953 K€ pour Relais Spa Roissy, 1 569 K€ pour l'Yser) et les comptes courants de Réside Etudes à hauteur de 10 899 K€, Réside Etudes Gestion pour 4 226 K€, la Foncière Paris Opéra pour 2 972 K€, et Colline de Luminy pour 1 402 K€; les intérêts courus sur ces comptes courants s'élèvent à 277 K€.

Dettes fiscales et sociales : 18 K€

Ce montant représente une créance d'Impôt sur les sociétés à l'égard du trésor public.

Dettes fournisseurs : 185 K€

Ce poste correspond essentiellement aux honoraires dus aux commissaires aux comptes pour la révision des comptes consolidés, aux honoraires dus aux experts pour l'évaluation des actifs immobiliers et autres honoraires divers.

Autres dettes : 4 244 K€

Ce montant comprend principalement les quotes-parts de résultats des SCI Résidence Séniors Marseille République (1 981 K€), Résidence Hôtel Augny (916 K€), Marseille République (766 K€), et RSS Montigny (392 K€).

III - Commentaires sur le compte de résultat

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

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

Le résultat financier s'élève à (6 443) K€.

Les produits financiers sont principalement constitués par :

- des dividendes reçus en 2018 pour 5 504 K€ (Réside Etudes pour 3 439 K€, Réside Etudes Gestion pour 600 K€, Foncière Etoile la Boétie pour 600 K€, Saint Jérôme pour 371 K€, Frères Lumière pour

- 120 K€, Colline de Luminy pour 114 K€, Colline de L'Arche pour 150 K€ et Rond-Point des deux Golfs pour 110 K€ ;
- des intérêts des prêts consentis à Réside Etudes Exploitation (962 K€), à Réside Etudes (1 575 K€) à Foncière Etoile la Boétie (225 K€) et à Saint Jérôme (90 K€) ;
 - les intérêts des comptes courants (553 K€) ;
 - d'une reprise de provision pour risques et charges relative au plan d'attribution d'actions gratuites, à hauteur des attributions définitives (688 K€).

Les charges financières sont composées principalement :

- des intérêts perçus par les banques (3 319 K€) ;
- des intérêts de compte courant des filiales (277 K€) ;
- d'une provision pour risques et charges pour le plan d'attribution d'actions gratuites (759 K€).
- d'une provision pour dépréciation des comptes courants (6 799 K€) dont RE Franchise Roissy (5 811 K€), RE Franchise Chessy (987 K€).
- des pertes de participations des SCI (4 244 K€)
- de l'attribution définitive d'actions gratuites pour 688 K€.

Le résultat exceptionnel s'élève à 0 K€.

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

- ✓ les charges d'impôt sont comptabilisées dans les filiales et dans la société-mère comme en l'absence d'intégration. L'économie correspondant aux déficits est rétrocedée aux filiales concernées ; le régime d'intégration fiscale génère une charge d'impôt de 1 137 K€ au niveau de la société ;
- ✓ le déficit reportable du Groupe intégré fin 2018 est de 20 174 K€.

Le résultat net est une perte de 6 870 K€ contre une perte de 1 773 K€ pour l'exercice précédent. Ce résultat prend en compte un crédit d'impôt de 1 009 K€ (dont 2 146 K€ de boni d'impôt au titre du résultat de la société et 1 137 K€ de charge d'impôt générée par l'intégration fiscale).

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

	Montants bruts (total poste)	Montants des entreprises liées
Actif immobilisé		
Prêts	60 500	60 500
Actif circulant		
Créances clients	32	32
Autres créances	57 177	54 349
Dettes		
Emprunts et dettes diverses	29 274	29 274
Dettes fournisseurs	185	
Autres dettes	4 244	4 244
Produits financiers		
Produits des participations	5 550	5 550
Produits des autres immobilisations financières	2 856	2 852
Autres intérêts et produits assimilés	586	585
Charges financières		
Intérêts et charges assimilées	16 123	12 079

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

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

V - Engagements hors bilan

Résidence Etudes Investissement a donné sa garantie à divers établissements financiers à hauteur de 44 957 K€ à l'occasion de prêts et 41 700 K€ en garantie de crédits-bails, souscrits par diverses filiales.

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

VI – Effectif

La société n'emploie aucun salarié au 31 décembre 2018.

VII – Evénement post-clôture

Néant.

Tableau des filiales et participations

SOCIETES	Capital social	Autres capitaux propres	Pourcentage	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis	Cautions et avais donnés	Chiffre d'affaires H.T	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés	Observation : dépréciation des avances consenties
Activité de gestion											
SAS BF Roissy Restauration	10 000	486 351	19%	142 120	142 120	-	-	-	(34 520)	-	-
SAS BF Chessy Restauration	10 000	499 687	19%	-	-	-	-	2 326 344	122 641	-	-
SARL Réside ENA	10 000	-	100%	10 000	10 000	-	-	-	(657)	-	-
SARL Réside DUO	10 000	-	100%	10 000	10 000	586	-	-	(651)	-	-
SARL Réside TRIA	10 000	-	100%	10 000	10 000	579	-	-	(647)	-	-
Activités patrimoniales											
SAS Saint Jérôme	1 380 000	149 997	100%	1 372 041	1 372 041	2 844 652	-	965 745	294 308	371 000	-
SARL Foncière Etoile La Boétie	1 000 000	45 716	100%	1 000 000	1 000 000	7 570 572	-	990 374	40 435	600 000	-
SARL Foncière Paris Opéra	1 000 000	(11 033)	100%	999 759	999 759	-	-	1 795 246	50 192	-	-
SARL RE Franchise Chessy	1 000 000	(1 056 028)	100%	1 000 000	-	2 355 965	-	-	(987 147)	-	1 043 175
SARL RE Franchise Roissy	1 000 000	(3 440 070)	100%	1 000 000	-	10 078 701	-	-	(5 811 436)	-	8 251 506
SCI du 231 Avenue Laurent Cély	100 000	148 359	50%	50 000	50 000	167 601	-	-	(14 225)	-	-
SCI RSS Montigny	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	2 631 602	-	10 391	(392 152)	-	-
SCI RSS Morangis Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	789 062	-	-	(104 018)	-	-
SCI RE Gallieni Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	3 240 619	-	-	3 605	-	-
SARL Foncière Commerces Chessy	10 000	(244 763)	0,1%	10	10	100	-	936 789	(16 908)	-	-
SAS Réside Etudes Patrimoine	10 000	2 464	100%	15 310	15 310	667 692	-	23 827	4 852	-	-
SCI Résidence Marseille République	10 000	137	99,9%	9 990	9 990	2 790 797	-	806 198	(766 627)	-	-
SCI Résidence Seniors Marseille République	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	2 795 309	-	-	(1 982 766)	-	-
SCI Colline de Luminy	10 000	8 284	99,9%	2 697 300	2 697 300	-	-	484 478	120 098	113 886	-
SARL Résidence des Frères Lumière	10 000	8 466	100%	2 400 000	2 400 000	-	-	551 095	139 724	119 880	-
SCI RT Marseille le Castel	3 000 000	-	51%	1 530 000	1 530 000	1 541 645	-	-	(2 161)	-	-
SARL Marseille Luminy	10 000	(8 456)	100%	720 060	720 060	-	-	480 914	(8 538)	-	-
SARL Rond-Point des deux Golfs	10 000	7 869	100%	520 000	520 000	1 192 080	-	741 619	132 829	109 890	-
SARL Colline de l'Arche	10 000	2 846	100%	4 200 000	4 200 000	-	-	718 760	112 358	149 850	-
SCI Batignolles Saint Lazare	10 000	-	100%	9 990	9 990	5 422 448	-	-	(84 604)	-	-
SCI Vallon des 3 Confronts	1 000	-	99,9%	999	999	5 525 128	-	259 104	42 262	-	-
SCI Résidence Hôtel Augny	1 000	-	99,9%	999	999	1 860 583	-	-	921 244	-	-
SCI Marnes la Coquette Patrimoine (ex Pierrefitte Nationale 1)	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	57	-	-	(757)	-	-
SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(48)	-	-

SOCIETES	Capital social	Autres capitaux propres	Pourcentage	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis	Cautions et avais donnés	Chiffre d'affaires H.T	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés	Observation : dépréciation des avances consenties
Activités de promotion											
SAS Réside Etudes	20 000 000	2 058 901	100%	18 215 398	18 215 398	36 368 443		48 528 929	5 366 994	3 439 630	
Holdings											
SAS Réside Etudes Exploitation	30 000 000	(347 645)	100%	30 000 000	30 000 000	22 508 677		276 351	1 096 633	-	
SAS Réside Etudes Gestion	3 000 000	144 980	100%	2 900 001	2 900 001	-		28 344 491	708 118	600 000	
Activité de construction (en cours d'arrêt)											
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	40 000	404 475	100%	7 519 002	357 788	76 418	-	(158 664)	68 441	-	
Total				76 392 919	67 231 705	110 429 316		88 081 991			9 294 681

Variations de périmètre 2018 : souscription au capital de la SCI RT Marseille le Castel lors de sa création puis à l'augmentation de capital de la dite SCI; Acquisition d'actions des sociétés SARL Colline de l'Arche, SARL Résidence des Frères Lumière, SARL Rond-Point des Deux Golfs, SARL Marseille Luminy, SARL Foncière Paris Opéra, portant sa participation à 100% dans ces sociétés.

La principale variation du portefeuille de titres de participation provient de la souscription au capital de la SCI RT Marseille le Castel lors de sa constitution en mai 2018 (5 K€), puis à l'augmentation de capital intervenue au cours du même exercice (1 525 K€).

Gouvernement d'entreprise

Composition du Conseil d'Administration	102
Gouvernement d'entreprise	103
Rapport sur la politique de rémunération des dirigeants	103
Détails des rémunérations versées en 2018 aux administrateurs	105
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	106
Liste des conventions règlementées et courantes	107

Composition du Conseil d'Administration

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

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

- un mandat de Président des SAS Réside Etudes, Saint Jérôme, Réside Etudes Exploitation, Réside Etudes Gestion, Réside Etudes Patrimoine ;
- un mandat de Président et d'Administrateur de la SA Réside Etudes Switzerland
- un mandat d'Administrateur et d'Administrateur Délégué de la SA Réside Etudes Belgium
- un mandat de Gérant des SARL Résidence François Arago, Colline de l'Arche, Foncière Paris Opéra, Foncière Etoile la Boétie, Résidence des Frères Lumière, Marseille Luminy, Rond-Point des deux golfs, Résidence Pasteur, Foncière Commerces Chessy, RE Franchise Chessy, RE Franchise Roissy, Réside Ena, Réside Duo, Réside Tria ;
- un mandat de Gérant des SCI Résidence Marseille République et Résidence Séniors Marseille République.

Monsieur Christian Verlaine, administrateur, exerce également :

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

Monsieur Robert Vergès, administrateur, exerce également :

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

Monsieur Bertrand de Demandolx, administrateur, exerce également :

- un mandat d'Administrateur de la SA Réside Etudes Belgium
- un mandat de Gérant de la SPRL Réside Etudes Bruxelles Couronne

Monsieur Laurent Noiriél, administrateur, exerce également :

- un mandat de Directeur Général de Résidences Services gestion, Réside Etudes Apparthotels, Réside Etudes Séniors, Relais Spa Val d'Europe, Relais Spa Roissy, l'Yser.
- un mandat d'Administrateur de la SA Réside Etudes Switzerland.
- un mandat de cogérant de la SARL PDP Rennes Longchamp.
- Un mandat de gérant-associé de la SCI Deglin Noiroth.

Monsieur Olivier SCHATZ, administrateur, exerce également :

- un mandat de Gérant de la SCI OSMM
- un mandat de Gérant de la SCI SDD
- un mandat de membre du Comité de Surveillance de la Société Jacques Coeur

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

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

Gouvernement d'entreprise

Gouvernance d'entreprise

Le Conseil d'administration de Réside Etudes Investissement constitue l'organe de décision et de contrôle du Groupe Réside Etudes ; il s'est réuni 3 fois au cours de l'année 2018, les 16 mai, 21 juin et le 15 novembre et il a régulièrement statué sur les décisions juridiques et financières relevant de sa compétence. Au cours de sa séance du 21 juin, le Conseil a renouvelé Monsieur Philippe Nicolet dans ses fonctions de Président – directeur général. L'Assemblée générale du même jour a désigné Monsieur Olivier Schatz en tant que nouvel administrateur.

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

Code de déontologie de référence

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

Pouvoirs de la Direction générale

En vertu de l'application des dispositions de la loi dite « NRE » sur les nouvelles régulations économiques, le Conseil d'administration a décidé de ne pas procéder à la dissociation des fonctions de direction générale : Monsieur Philippe Nicolet cumule les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la société, avec faculté de s'adjoindre un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués. Il n'existe pas de limitations de pouvoirs fixées par le Conseil d'administration et notamment le président est expressément autorisé à créer toute filiale et à signer toutes conventions réglementées relevant de l'article L. 225-38 du Code du Commerce, à charge pour lui d'en rendre compte au Conseil.

Administrateurs indépendants

Messieurs François de Crécy, Philippe Mousset et Olivier Schatz sont des administrateurs indépendants au sens du code de déontologie « Middlednext ».

Comité d'audit

Le Conseil d'administration lors de sa séance du 14 novembre 2014 avait décidé que le comité d'audit serait constitué par le conseil d'administration réuni en formation restreinte sous la Présidence de Monsieur de Crécy. Lors de sa séance du 15 novembre 2018, prenant acte de la volonté de Monsieur François de Crécy d'être déchargé de la fonction de Président tout en restant membre du Comité d'Audit, le Conseil a décidé la constitution d'un Comité d'Audit sous la Présidence de Monsieur Olivier Schatz.

Rapport sur la politique de rémunération des dirigeants

Conformément aux dispositions de l'article L225-37-2 du Code de commerce, il est exposé ci-après les principes et les critères applicables à la détermination, à la répartition et à l'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux dirigeants mandataires sociaux de la Société en raison de l'exercice de leur mandat social pour l'exercice 2018 et constituant la politique de rémunération les concernant soumise à l'approbation de votre Assemblée.

En application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de ces principes et critères seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

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

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

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

Il est précisé que l'Assemblée Générale devra par ailleurs, lorsqu'elle statuera sur les comptes de l'exercice 2018, statuer, dans le cadre du « vote ex post », sur les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018.

Conformément aux dispositions de l'article L225-100 du Code de commerce, les éléments de rémunération variables ou exceptionnels attribués aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice 2018 ne pourront être versés qu'après approbation des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues au dixième alinéa dudit article.

2. REMUNERATION DU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

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

Sa rémunération s'est établie au titre de l'exercice 2018 à une rémunération fixe annuelle brute de 400 000 euros, à l'exclusion de toute rémunération variable.

S'agissant des autres éléments de rémunération du Président Directeur Général, il convient de préciser que la Société a souscrit un contrat de retraite supplémentaire pour M.Nicolet. Les coûts liés à cet engagement sont limités au règlement des primes d'assurance qui sont traitées en avantage en nature pour un montant de 17 333 €.

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

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

Détails des rémunérations versées en 2018 aux administrateurs

a) Administrateurs bénéficiant d'un contrat de travail

En Euros	Rémunérations fixes (montant brut)	Rémunérations variables (1) (montant brut)	Rémunérations exceptionnelles	Avantages en nature	Jetons de présence	Total
M. Philippe Nicolet (2) Président Directeur Général	400 000			17 333	7 000	424 333
M. Robert Vergès Directeur Général Adjoint	244 212	73 000		5 410	7 000	329 622
M. Laurent Noiriel (4) Directeur des activités de gestion	226 191	60 000		3 066	7 000	296 257
M. Bertrand de Demandolx (3) (4) Directeur des activités internationales	186 170		70 000	20 330	7 000	283 500
Total	1 056 573	133 000	70 000	46 139	28 000	1 333 712

b) Administrateurs

En Euros	Jetons de présence	Total
M. François de Crécy Président du comité d'audit	10 500	10 500
M. Philippe Mousset	7 000	7 000
M. Olivier Schatz	-	-
M. Christian Verlaine	7 000	7 000
Total	24 500	24 500

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

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

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

(4) Messieurs Noiriel et de Demandolx ont bénéficié de l'attribution définitive d'actions gratuites Réside Etudes Investissement, respectivement de 5000 actions pour un montant de 450 K€, et de 1000 actions pour un montant de 90 K€.

Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions

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

➤ **Plan d'attribution décidé par l'Assemblée du 29/06/2016**

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

Dans le cadre de cette autorisation, l'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration quant à l'affectation des actions gratuites, prend acte que sur les 22 000 actions :

- 13 950 actions ont été attribuées à leurs bénéficiaires suite à la décision du Conseil d'Administration du 29 juin 2016 ;
 - 2 000 ont fait l'objet d'une annulation suite au départ du bénéficiaire
 - 9 800 actions ont été attribuées par décision du Conseil d'Administration du 16/05/2017,
 - 250 actions ont été attribuées par décision du Conseil d'Administration du 16/05/2018,
- Ce plan, arrivé à son échéance le 29/08/2018, se trouve désormais clos.

➤ **Plan d'attribution décidé par l'Assemblée du 26/06/2017**

Conformément aux dispositions précitées, l'assemblée en date du 26/06/2017 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée maximum de 26 mois à compter de ladite date, à procéder à l'attribution gratuite d'actions dans la limite de 15 000 actions, sous condition de conservation des actions par les bénéficiaires pendant une durée minimale de deux ans à compter de la date d'attribution définitive des actions.

Dans le cadre de cette autorisation, l'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration quant à l'affectation des actions gratuites, prend acte que sur les 15 000 actions :

- 10 850 actions ont été attribuées par décision du Conseil d'Administration du 16/05/2018
- 300 ont fait l'objet d'une annulation suite au départ de bénéficiaires,
- 4 550 actions ont été attribuées par décision du Conseil d'Administration du 22/05/2019, soldant ainsi ce plan d'attribution. Le plan sera donc clos au 26/08/2019.

➤ **Plan d'attribution décidé par l'Assemblée du 21/06/2018**

Conformément aux dispositions précitées, l'assemblée en date du 21/06/2018 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée maximum de 26 mois à compter de ladite date, à procéder à l'attribution gratuite d'actions dans la limite de 12 000 actions, sous condition de conservation des actions par les bénéficiaires pendant une durée minimale de deux ans à compter de la date d'attribution définitive des actions.

Dans le cadre de cette autorisation, l'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration quant à l'affectation des actions gratuites, prend acte que sur les 12 000 actions :

- 9 600 actions ont été attribuées par décision du Conseil d'Administration du 22/05/2019

Soit un solde restant à affecter de 2 400 actions.

➤ **Nouveau plan d'attribution**

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée générale de clôturer par anticipation les plans d'attribution d'actions votés les 26 juin 2017 et 21 juin 2018 et voter la mise en place d'un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel salarié de la société et des sociétés dont 10% au moins du capital ou des droits de vote sont détenus, directement ou indirectement, par la société Réside Etudes Investissement (R.E.I), conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-2 du code de commerce.

A cet effet, le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée générale d'affecter 8 000 actions auto-détenues à ce nouveau plan d'attribution d'actions gratuites et de fixer à 26 mois la durée de l'autorisation à lui consentir en vue de procéder auxdites attributions.

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

Liste des conventions réglementées et courantes

LISTE DES CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

En date du 26 mars 2018, un second avenant a été signé entre les parties afin de proroger jusqu'au 31 décembre 2018 les missions de CV CONSEILS IMMOBILIERS prévues dans l'avenant n°1. Cet avenant n°2 a été ratifié par le Conseil d'Administration du 16/05/2018.

En date du 9 janvier 2019, un troisième avenant a été signé entre les parties afin de proroger pour une durée indéterminée les missions de CV CONSEILS IMMOBILIERS, sans modification du contenu des missions. Cet avenant n°3 a été ratifié par le Conseil d'Administration du 22/05/2019.

Au titre de l'exercice 2018, le montant facturé par CV CONSEILS IMMOBILIERS s'est élevé à 260 000,00 € HT et 3 058,35 € HT de frais.

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

LISTE DES CONVENTIONS COURANTES

- Convention d'assistance technique avec RESIDE ETUDES GESTION.
- Conventions de compte courant prévoyant une rémunération au taux légal prévu par la réglementation fiscale entre RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT et diverses sociétés du groupe dont RESIDE ETUDES EXPLOITATION et les filiales patrimoniales.
- Convention de gestion centralisée de trésorerie conclue avec diverses sociétés du groupe.
- Convention d'intégration fiscale conclue avec diverses sociétés du groupe.
- Convention de rétrocession de l'emprunt obligataire du 23/10/2013 au profit de RESIDE ETUDES EXPLOITATION amendé par avenant du 18/02/2016 pour ramener l'assiette du prêt de 24 à 18,5 millions d'euros.
- Convention de rétrocession de l'emprunt obligataire émis le 15/02/2016, au profit de RESIDE ETUDES pour 35 millions d'euros.
- Convention de rétrocession de l'emprunt obligataire émis le 15/02/2016, au profit de ST JEROME pour un montant maximum de 3 millions d'euros dont 2 millions d'euros à ce jour versés.
- Convention de rétrocession de l'emprunt obligataire émis le 15/02/2016, au profit de FONCIERE ETOILE LA BOETIE pour un montant maximum de 7 millions d'euros dont 5 millions d'euros à ce jour versés.
- Convention de rétrocession de la ligne de crédit de 3 millions d'euros consentie par la Banque Palatine à RESIDE ETUDES APPARTHOTELS.
- Protocole d'accord avec la filiale RE FRANCHISE ROISSY et la sous-filiale RELAIS SPA ROISSY, portant engagement de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT à procéder au cours du premier

semestre 2019 à la recapitalisation de RELAIS SPA ROISSY via RE FRANCHISE ROISSY à hauteur de l'actif net négatif estimé au 31/12/2018 soit 7.015.000 €uros et à reprendre le contrat de crédit-Bail des locaux de services conclu entre RELAIS SPA ROISSY et le crédit-bailleur, au travers d'une filiale à constituer au sein de la branche patrimoniale du Groupe RESIDE ETUDES, dont elle détiendra 100% du capital.

- Protocole d'accord avec les filiales RESIDE ETUDES APPARTHOTELS, RE FRANCHISE CHESSY et la sous-filiale RELAIS SPA VAL D'EUROPE, portant engagement de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT à procéder au cours de l'assemblée d'approbation des comptes annuels de l'exercice 2019 à la recapitalisation de RELAIS SPA VAL D'EUROPE via RE FRANCHISE CHESSY à hauteur de l'actif net négatif estimé au 31/12/2018 soit 2.083.000 €uros et à reprendre le contrat de crédit-Bail des locaux de services conclu entre FONCIERE COMMERCE CHESSY et le crédit-bailleur, au travers d'une filiale à constituer au sein de la branche patrimoniale du Groupe RESIDE ETUDES, dont elle détiendra 100% du capital.

Annexes

Référentiel de reporting du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale	110
Commentaires sur les prises de participation et de contrôle	116
Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	116
Liste des services autres que la certification des comptes	117
Rapports des Commissaires aux Comptes	118
Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur les informations RSE	141

Référentiel de reporting du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale

Le reporting des données publiées a été réalisé sur la base d'un protocole de reporting. Le protocole de reporting de Réside Etudes s'inspire des meilleures pratiques de reporting et détaille chaque indicateur dans une fiche spécifique. Les indicateurs et méthodologies retenus sont conformes à la transposition de la directive Européenne n° 2014/95/UE sur l'information extra-financière.

Ce protocole de reporting est disponible sur demande écrite à Groupe RESIDE ETUDES, Direction Financière, 42 avenue George V, 75008 PARIS.

Le reporting social couvre l'ensemble des collaborateurs du groupe Réside Etudes. Certains indicateurs RH demandent d'être précisés :

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

Le reporting environnemental se base sur les données collectées à partir des factures d'un échantillon de résidences, et des données financières transmises par le contrôle de gestion. Au terme de la collecte, les consommations et les émissions du groupe sont calculées par extrapolation, sur la base des informations collectées, pondérées par les taux d'occupation des résidences.

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

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

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

Note sur le reporting des informations RSE

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

Les formations sont suivies dans un fichier Excel et concernent l'ensemble des effectifs.

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

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

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

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

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

Résidences	Electricité	Gaz	Eau
République	-	-	Année glissante de novembre 2017 à octobre 2018 car factures tri-mensuelles
Vincennes	-	-	Année glissante de novembre 2017 à octobre 2018 car factures tri-mensuelles
Européennes	-	-	Année glissante de septembre 2017 à août 2018 car 2 factures par an
Garibaldi	-	-	Année glissante de décembre 2017 à novembre 2018 car 2 factures par an
Nice La Bornala	-	-	Année glissante d'octobre 2017 à septembre 2018 car 1 facture par an en septembre
Asnières	-	-	Année glissante de novembre 2017 à octobre 2018 Factures de janvier, avril et octobre 2017 utilisées pour les mois de janvier, avril et octobre 2018.
Stanislas	-	-	Année glissante de décembre 2017 à novembre 2018 car factures tri-mensuelles
Nice Baie des Anges	-	-	Année glissante de novembre 2017 à octobre 2018
Strasbourg Black Swan	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2018 Facture d'avril 2018 estimée sur la base de la moyenne mensuelle des factures de 2018.	-	Année glissante d'août 2017 à juillet 2018
Arcachon Piazza	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2018	-	Une facture par an (en novembre 2018)
Paris Opéra	Factures du novembre et décembre 2017 utilisées pour novembre et décembre 2018	-	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2018 (facture de mars couvre décembre à mars)
Résidence Paris Evry	Factures de juin, novembre et décembre 2017 utilisées pour juin, novembre et décembre 2018. Changement de fournisseur au cours de l'année (ce qui explique l'absence de facture en juin)	-	-
Massy	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2018.	-	Année glissante de novembre 2017 à octobre 2018 car factures tri-mensuelles
Paris Courbevoie la Défense	Factures de juin, novembre et décembre 2017 utilisées pour juin, novembre et décembre 2018. Changement de fournisseur au cours de l'année (ce qui explique	-	Année glissante de novembre 2017 à octobre 2018

	l'absence de facture en juin)		
Nanterre La Défense	Année glissante de décembre 2017 à novembre 2018	Année glissante du 1er novembre 2017 au 31 octobre 2018	Année glissante de novembre 2017 à octobre 2018 car factures regroupant plusieurs mois
Résidhome GASTON TEISSIER 19eme	-	Factures de novembre et décembre 2017 utilisées pour novembre et décembre 2018 pour tenir compte de la rigueur climatique en hiver Cette résidence est fournie en chaleur et non pas en gaz naturel.	Facture de février estimée sur la base de la moyenne des factures de 2018. Changement de compteur en décembre 2017.
Relais Spa Val d'Europe	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2018 pour le 1er compteur	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2018	Année glissante d'octobre 2017 à septembre 2018
Relais Spa Roissy	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2018	Facture d'août 2017 utilisée pour août 2018 car non disponible dans le dossier du client	Année glissante de décembre 2017 à novembre 2018
Bruz	-	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2018	Année glissante d'août 2017 à juillet 2018
Volgelsheim	-	-	Année glissante de novembre 2017 à octobre 2018
Olivet	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2018	-	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2018 (2 factures par an)
Valenciennes	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2018	-	Année glissante d'août 2017 à juillet 2018 (2 factures par an)
Avrillé	-	-	2 factures par an, année glissante de décembre 2017 à décembre 2018
Osny	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2018	-	Factures trimestrielles
Saint Berthevin	-	-	Année glissante de novembre 2017 à novembre 2018
Trélissac	-	-	Calculé à partir de la moyenne des ratios de prix du m3 des Girandières (3,36 €/m3 d'eau) en excluant les résidences où le ratio est incohérent
Chanteloup en Brie	-	-	Année glissant de novembre 2017 à octobre 2018.
Meaux (RHS)	-	Factures d'octobre et novembre 2016 utilisées pour octobre et novembre 2018	-
Tarbes	-	-	Année glissante d'octobre 2017 à septembre 2018

Epernay	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2018	-	-
Chalon sur Saône	-	-	Année glissante de novembre 2017 à septembre 2018 grâce aux relevés compteur
Perpignan	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2018 pour le 2nd compteur	-	Année glissante de novembre 2017 à octobre 2018.
Lisle d'Abeau	-	-	Année glissante de novembre 2017 à octobre 2018
Averne	-	-	Année glissante de novembre 2017 à octobre 2018
Havre	-	-	Année glissante de novembre 2017 à novembre 2018
Le Mans	Année glissante de septembre 2017 à septembre 2018	-	Année glissante de juillet 2017 à juin 2018 car 2 factures par an
Nantes	-	-	Une seule facture en 2018
Bourgoin Jallieu	Facture de décembre 2017 utilisée pour décembre 2019	-	Année glissante de septembre 2017 à novembre 2018
Marseille République	Année glissante de décembre 2017 à novembre 2018	-	Facture de janvier 2018 calculée sur la base des 7 mois (de juin 2017 à janvier 2018) couverts par la facture de janvier 2018
Nice	-	-	Calculé à partir de la moyenne des ratios de prix du m3 des Girandières (3,36 €/m3 d'eau) en excluant les résidences où le ratio est incohérent
Villeurbanne	-	Ce montant a été estimé sur la base de la moyenne des ratios euros/MWh des principales Girandières consommatrices de gaz	Calculé à partir de la moyenne des ratios de prix du m3 des Girandières (3,36 €/m3 d'eau) en excluant les résidences où le ratio est incohérent

En ce qui concerne le calcul des émissions de GES, elles sont calculées hors phase amont. Les facteurs d'émission utilisés proviennent de la base carbone de l'ADEME : Facteur d'émission 2018 du mix réseau électrique – France continentale (scope 1 et 2), Facteur d'émission 2018 lié à la consommation de gaz naturel – France continentale (scope 1 et 2) et Facteur d'émission 2017 lié à la consommation du réseau de chaleur (scope 1 et 2).

Les calculs des émissions d'électricité et de gaz naturel de 2017 ont été modifiés. Ils ont été calculés sur la base des facteurs ADEME 2017 (scope 1 et 2).

Sorties des résidences de l'échantillon 2018

- N/A

Entrées des résidences de l'échantillon 2018

- Résidence Estudines Strasbourg Black Swan
- Résidence Residhome Gaston Teissier
- Résidence Girandière Nantes
- Résidence Girandière Bourgoin Jallieu
- Résidence Girandière Nice
- Résidence Girandière Marseille République
- Résidence Girandière Villeurbanne

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

Le périmètre comprend l'UES Réside Etudes et Réside Etudes Seniors (48 résidences hôtelières, 29 résidences mixtes, 74 résidences étudiantes). La résidence étudiante « Strasbourg Black Swan » et la résidence hôtelière Gaston Teissier ouvertes en 2017, sont incluses dans le périmètre de reporting. Cinq nouvelles résidences seniors ont été intégrées au périmètre de reporting.

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

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

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

Commentaires sur les prises de participation et de contrôle

Aucune acquisition n'est venue impacter significativement les comptes consolidés du Groupe 2018. Le détail des participations figure en page 87.

Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

Articles 135-138 et 148 du décret 67236 du 23/03/67 sur les sociétés commerciales

Nature des indications	2014	2015	2016	2017	2018
1- Capital en fin d'exercice (en K€)					
Capital social	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Nombre d'actions ordinaires émises	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
2- Opérations et résultats de l'exercice (en K€)					
Dividendes perçus	8 235	5 786	4 841	4 062	5 550
Résultat avant impôts et participation	5 237	3 934	(12 432)	(4 469)	(7 879)
Amortissements	-	-	-	-	-
Provisions	384	361	776	5 183	7 558
Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	5 621	4 295	(11 656)	714	(321)
Impôt sur les bénéfices	(859)	(6 855)	(4 592)	(2 696)	(1 009)
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	6 096	10 789	(7 840)	(1 773)	(6 870)
Résultat distribué	1 200	1 200	1 200	1 200	1 800
3- Résultat par action (en €)					
Résultat après impôts et participation et avant amortissements et provisions	6	11	(7)	3	1
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	6	11	(8)	(2)	(7)
4- Personnel					
Effectif des salariés en fin d'exercice					
Montant de la masse salariale de l'exercice					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice					

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

Liste des services autres que la certification des comptes

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

Ainsi, ils ont émis aux cours de l'exercice 2018 des différentes attestations liées :

- Au Chiffre d'Affaires de certaines résidences
- Au covenant bancaire des emprunts obligataires
- A la certification des pointes de trésorerie des comptes de disponibilités détenus dans le cadre de la Loi Hoguet
- A l'exactitude de l'arrêté des comptes et au certificat du dépositaire dans le cadre de l'augmentation de capital de RES.

Le cabinet Deloitte a par ailleurs été désigné comme Organisme Tiers Indépendant chargé de la vérification des informations contenues dans la Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF – ex RSE).

PHM-AEC	Deloitte & Associés
21, rue du Cirque 75008 Paris	6 place de la Pyramide 92908 Paris-la-Défense Cedex
S.A.R.L. au capital de 131 000 € 523 639 540 R.C.S. Paris	S.A. au capital de 1 723 040 € 572 028 041 R.C.S. Nanterre
Commissaire aux Comptes Membre de la compagnie régionale de Paris	Commissaire aux Comptes Membre de la compagnie régionale de Versai

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 2018

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Paragraphe « Immeubles de placement » de la note 2 et note 4.4 de l'annexe aux comptes consolidés.

<u>Risque identifié</u>	<u>Réponses apportées lors de notre audit</u>
<p>La société et ses filiales détiennent des immeubles de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue dans la norme comptable IAS 40 – <i>Immeubles de placement</i>. Les variations de juste valeur par rapport à l'année précédente sont un élément du résultat net. Les immeubles de placement représentent ainsi une valeur de 206 362 milliers d'euros au bilan consolidé et ont enregistré une augmentation de juste valeur au compte de résultat de 15 297 milliers d'euros.</p>	<p>Nous avons vérifié la réalité et la qualité du processus de revue des évaluations et de contrôle des données utilisées par les experts immobiliers dans les évaluations, effectué par la direction.</p>
<p>Le portefeuille d'immeubles de placement comprend principalement des résidences avec services conservées en patrimoine ainsi qu'un patrimoine diffus de logements ou de surfaces commerciales situé dans des résidences gérées par le groupe.</p>	<p>Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts immobiliers retenus par la société.</p> <p>Nous avons obtenu les rapports d'expertise immobilière et nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction. Nous avons comparé les méthodes d'évaluation utilisées avec les pratiques habituelles du secteur. Nous avons procédé à un examen critique des paramètres retenus (taux de rendement et valeurs locatives de marché) avec les données de marché disponibles.</p>
<p>Le patrimoine immobilier fait l'objet d'une évaluation annuelle par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.</p>	<p>Nous avons réconcilié par sondages les informations fournies par la direction aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location.</p>
<p>L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées à retenir, dont les principales concernent les taux de rendement et les valeurs locatives de marché.</p>	<p>Nous avons enfin vérifié la correcte comptabilisation des valeurs retenues et le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.</p>
<p>Par conséquent, étant donné l'importance des immeubles de placement dans les comptes consolidés pris dans leur ensemble, la part de</p>	

jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer leur juste valeur et la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, l'évaluation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit.

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

Paragraphe « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel des activités », « Activités de promotion » et « Stocks et travaux en cours » de la note 2 de l'annexe aux comptes consolidés.

<u>Risque identifié</u>	<u>Réponses apportées lors de notre audit</u>
<p>Le résultat opérationnel issu des activités de promotion s'élève à 12 346 milliers d'euros et les ventes immobilières figurant au compte de résultat consolidé de l'exercice s'élèvent à 124 725 milliers d'euros.</p>	<p>Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mis en place pour l'établissement et le suivi des budgets des programmes immobiliers.</p>
<p>La comptabilisation du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IFRS 15, c'est-à-dire proportionnellement à l'avancement technique et à l'avancement commercial de chaque programme. Le chiffre d'affaires et la marge des activités de promotion sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des prévisions effectuées par programme et selon la règle suivante : le chiffre d'affaires comptabilisé pour un programme donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots dont l'acte de vente a été signé par le rapport entre le montant des dépenses réalisées par le groupe sur ledit programme et le</p>	<p>Nous avons examiné les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts des terrains, aux coûts de construction et aux honoraires sur un échantillon de programmes. Cet échantillon a été établi en combinant échantillon aléatoire et sélection de certains programmes en considérant notamment les évolutions budgétaires, techniques ou commerciales atypiques.</p> <p>Ainsi nous avons, par sondage notamment, rapproché les estimations de coût de revient aux contrats de travaux conclus. Nous avons procédé à un examen critique des budgets de prix de vente en les rapprochant des prix des ventes réalisées.</p>

prix de revient total prévisionnel dudit programme.

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

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport sur la gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT par l'assemblée générale du 26 juin 2017 pour PHM-AEC et par celle du 26 octobre 1998 pour Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2018, PHM-AEC était dans la 8^{ème} année de sa mission sans interruption et Deloitte & Associés dans la 21^{ème} année, compte tenu des successions de mandats intervenues entre entités juridiques du même réseau, dont 6 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d’audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, définit et met en œuvre des procédures d’audit face à ces risques, et recueille des éléments qu’il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d’une anomalie significative provenant d’une fraude est plus élevé que celui d’une anomalie significative résultant d’une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l’audit afin de définir des procédures d’audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d’exprimer une opinion sur l’efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des

comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

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

Paris et Paris-La Défense, le 5 juin 2019

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC

Deloitte & Associés

Philippe MOURARET

Laure SILVESTRE-SIAZ

PHM-AEC

21, rue du Cirque
75008 Paris

S.A.R.L. au capital de 131 000 €
523 639 540 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Paris

Deloitte & Associés

6 place de la Pyramide
92908 Paris-la-Défense Cedex

S.A. au capital de 1 723 040 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Versailles

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société anonyme

42 avenue George V
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Evaluation et risque de perte de valeur des titres de participation et des autres créances

Note I de l'annexe aux comptes annuels

<u>Risque identifié</u>	<u>Réponses apportées lors de notre audit</u>
<p>Les titres de participation et les autres créances figurent respectivement pour 67 231 705 euros et 47 880 945 euros au bilan de la société au 31 décembre 2018.</p>	<p>Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation et des autres créances, nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues.</p>
<p>Les titres de participation et les autres créances sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et sont dépréciés si leur valeur d'utilité venait à être inférieure à leur coût historique.</p>	<p>Pour une sélection de filiales, nous avons rapproché les capitaux propres retenus avec les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques.</p>
<p>L'évaluation de la valeur d'utilité est appréciée sur la base de la quote-part des capitaux propres des filiales détenues en tenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour les filiales patrimoniales portant des immeubles de placement, de la valeur vénale des immeubles, déterminée annuellement par un expert indépendant. La détermination de la juste valeur implique notamment le recours à l'utilisation de paramètres non observables ;- pour les filiales d'exploitation, de la valeur économique déterminée par référence aux flux de trésorerie futurs prenant en compte l'activité développée ainsi que les perspectives d'évolution.	<p>Pour les filiales patrimoniales, l'équipe d'audit a participé à des réunions avec les experts immobiliers et la direction, afin d'apprécier la compétence et l'indépendance des experts ainsi que de procéder à une revue critique de la méthodologie adoptée et des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement.</p> <p>Pour un échantillon de filiales d'exploitation, nos procédures ont consisté à analyser la cohérence des données et des hypothèses budgétaires retenues par la direction pour l'évaluation des prévisions de résultat avec les données historiques connues et les perspectives de développement, et par rapport au contexte économique et financier dans lequel s'inscrivent les filiales de votre société.</p>
<p>Par conséquent, étant donné le montant des titres de participation et des autres créances dans les comptes annuels pris dans leur ensemble, la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'utilité et la sensibilité de cette dernière</p>	<p>Nous nous sommes également assurés que la valeur d'utilité des titres de participation et des autres créances est au moins égale au coût</p>

à ces hypothèses, l'évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation et des autres créances sont considérés comme un point clé de l'audit.

historique. Dans le cas contraire nous nous sommes assurés de la comptabilisation de provisions pour dépréciation des titres de participation et des autres créances pour la différence.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Nous attestons que la déclaration de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes annuels et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec

les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT par l'assemblée générale du 26 juin 2017 pour PHM-AEC et par celle du 26 octobre 1998 pour Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2018, PHM-AEC était dans la 8^{ème} année de sa mission sans interruption et Deloitte & Associés dans la 21^{ème} année, compte tenu des successions de mandats intervenues entre entités juridiques du même réseau, dont 6 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code

de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 5 juin 2019

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC

Deloitte & Associés

Philippe MOURARET

Laure SILVESTRE-SIAZ

PHM-AEC

21, rue du Cirque
75008 Paris

S.A.R.L. au capital de 131 000 €
523 639 540 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Paris

Deloitte & Associés

6 place de la Pyramide
92908 Paris-la-Défense Cedex

S.A. au capital de 1 723 040 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Versailles

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société anonyme

42 avenue George V
75008 Paris

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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

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

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

l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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

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

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

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

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

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

Une convention a été conclue le 5 février 2016 et trois avenants signés respectivement les 7 décembre 2016, 26 mars 2018 et 8 janvier 2019 entre la société RESIDE ETUDES GESTION - REG, filiale à 100% de votre société et la société SAS CV CONSEILS IMMOBILIERS. Votre société est indirectement intéressée à la présente convention.

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

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

Modalités : rémunération forfaitaire annuelle au titre des prestations susvisées de 260 000 € HT sur la base d'un forfait de 130 jours ouvrés d'intervention par an. Durée indéterminée d'engagement contractuel et respect d'un préavis de 3 mois pour sa résiliation.

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

La signature de cette convention avait été autorisée par votre conseil d'administration du 3 novembre 2015 et ratifiée lors de la séance de votre conseil d'administration du 12 mai 2016. Cette convention avait fait l'objet d'un 1^{er} avenant en date du 7 décembre 2016 ratifié par votre conseil d'administration du 16 mai 2017. Cette convention a fait l'objet d'un 2^{ème} avenant en date du 26 mars 2018 ratifié par votre conseil d'administration du 16 mai 2018. Cette convention a fait l'objet d'un 3^{ème} avenant en date du 9 janvier 2019 ratifié par votre conseil d'administration du 22 mai 2019.

Au titre de l'exercice 2018, le montant facturé s'est élevé à 260 000 € HT et 3 058 € de remboursement de frais.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Paris et Paris-La Défense, le 5 juin 2019

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC

Deloitte & Associés

Philippe MOURARET

Laure SILVESTRE-SIAZ

4 | RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT | Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés | Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

PHM-AEC	Deloitte & Associés
21, rue du Cirque 75008 Paris	6 place de la Pyramide 92908 Paris-la-Défense Cedex
S.A.R.L. au capital de 131 000 € 523 639 540 R.C.S. Paris	S.A. au capital de 1 723 040 € 572 028 041 R.C.S. Nanterre
Commissaire aux Comptes Membre de la compagnie régionale de Paris	Commissaire aux Comptes Membre de la compagnie régionale de Versailles

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société anonyme

42 avenue George V
75008 Paris

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

Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2019 – Résolution n°9

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

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes au profit des membres du personnel salarié de votre société et des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 8 000 actions de la société.

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

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

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

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 5 juin 2019

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC

Deloitte & Associés

Philippe MOURARET

Laure SILVESTRE-SIAZ

Résidé Etudes Investissement

Société Anonyme
42 Avenue George V
75008 Paris

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion groupe

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée Générale des actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de Résidé Etudes Investissement, désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048 (portée d'accréditation disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion groupe en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance. La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de la Société, (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de la Société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes désigné organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- le respect par la Société des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de devoir de vigilance, de lutte contre la corruption et de fiscalité ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention [ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 (*Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*)].

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité, de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité, et de ses effets quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats.
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale.
- Nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^{ème} alinéa du III de l'article L. 225-102-1.
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et les principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance.
- Nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105.
- Nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques.
- Nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société.

- Nous avons apprécié la cohérence des résultats et des indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés.
- Nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication claire et motivée des raisons justifiant l'absence de politique concernant un ou plusieurs de ces risques.
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration.
- Nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations.
- Nous avons mis en œuvre pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs¹ que nous avons considérés les plus importants :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices² et couvrent l'ensemble des effectifs et 22% des capacités des résidences pour les indicateurs clés de performance et résultats environnementaux sélectionnés pour ces tests ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes³ ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de la Société.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes entre Janvier et Juin 2019.

.

¹ Effectifs au 31.12.2018 ; Départs et Embauches en 2018 ; Nombre de personnes formées ; Nombre d'heures de formation réalisées en 2018 ; Part de la masse salariale consacrée à la formation ; Consommation d'énergie par type de résidence sur l'échantillon et par occupant ; Consommation d'énergie totale pour le groupe ; Consommation d'eau par type de résidence sur l'échantillon et par occupant ; Consommation d'eau totale pour le groupe ; Emissions de GES par type de résidence sur l'échantillon et par occupant ; Emissions de GES totales pour le groupe ; Taux d'absentéisme ; Taux de fréquence ; Note moyenne globale pour les Relais Spa et Crowne Plaza, pour les Résid'Home et pour les Apparthôtel ; Taux de satisfaction sur le sujet « Service à la personne » dans les résidences séniors, Taux de satisfaction sur le sujet « sécurité des résidents » dans les résidences séniors.

² Les résidences étudiantes : République, Vincennes, Européennes, Lille Pasteur, Garibaldi, Nice, Europole, Clichy, Asnières2, Stanislas, Nice Baie des Anges, Strasbourg Black Swan ;
 Les résidences hôtelières : Arcachon Piazza, Paris Opéra, Résidence Paris Evry, Massy, Paris Courbevoie la Défense, Nanterre La Défense, Résidhome Gaston Teissier 19eme ;
 Les Relais Spa : Val d'Europe, Roissy ;
 Les Girandières : Bruz, Volgelsheim, Olivet, Valenciennes, Avrillé, Osny, Saint Berthevin, Trépassac, Chanteloup en Brie, Meaux (RHS), Tarbes, Epernay, Chalonsur Saône, Perpignan, Le Havre, Clermont Ferrand, Le Mans, Lisle d'Abeau, Nantes, Bourgoin Jallieu, Marseille République, Nice, Villeurbanne.

³ Politique en matière de handicap.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Commentaires

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article A. 225-3 du code de commerce, nous formulons le commentaire suivant :

Le reporting environnemental est historiquement obtenu par extrapolation sur la base d'un échantillon de résidences. Cette méthode, moins précise qu'un reporting exhaustif consolidé, pourrait le cas échéant, être amendée dans le futur.

Paris-La Défense, le 5 juin 2019
L'un des commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés

Laure Silvestre-Siaz
Associée, Audit

Eric Dugelay
Associé, Développement Durable

— GROUPE —
RÉSIDE ÉTUDES

42 avenue George V
75008 Paris