



RESULTATS 2014

Une année de fort développement

Synthèse du président pour le rapport annuel 2014

Le Groupe Réside Etudes a bien résisté au cours de l'année 2014 dans un contexte global défavorable marqué par une conjoncture économique dégradée et une hausse de la fiscalité et notamment du taux de TVA intermédiaire de 7 à 10 % qui a affecté les trois activités de la branche gestion du Groupe :

En effet, dans un environnement où le pouvoir d'achat des ménages n'a progressé que de 1,1 % et où le taux de marge des entreprises française régresse depuis 2007, le Groupe n'a pas pu répercuter intégralement la hausse de trois points de la TVA à sa clientèle locative étudiante, senior et de tourisme d'affaires.

Malgré cet environnement économique et fiscal défavorable, le Groupe affiche un résultat net bénéficiaire de plus de 5 M€. Et, les trois métiers du Groupe, gestion, patrimoine et promotion sont tous bénéficiaires.

Activités de gestion

La branche Gestion a poursuivi son développement en 2014 avec la mise en exploitation de 11 nouvelles résidences. Le Groupe gère 21 635 logements à fin 2014 soit une progression de 5 % par rapport à fin 2013 ; grâce à ces ouvertures et malgré la hausse du taux de TVA qui a lourdement pesée sur le chiffre d'affaires HT, celui-ci progresse de 9 % pour s'établir à 238,5 M€.

Le secteur des résidences pour étudiants a été le secteur le plus pénalisé par cette hausse de la fiscalité. Le parc géré n'ayant que peu évolué au cours de l'exercice, les recettes de Résidences Services Gestion, principale filiale opérationnelle du secteur, sont restées stables au cours de l'exercice. Le secteur affiche un résultat avant IS bénéficiaire de 5,7 M€.

Le secteur des résidences para-hôtelières a continué à connaître une forte progression de son chiffre d'affaires. Réside Etudes Apparthotels, principale filiale opérationnelle, enregistre à nouveau une progression de son résultat ; de plus, pour la première fois depuis le lancement de cette activité, l'ensemble du résultat de ce secteur est dorénavant à l'équilibre.

Le secteur d'activité des résidences pour seniors a connu une très forte évolution de ses recettes en raison de la constante progression des résidences déjà en activité et de la mise en exploitation de quatre nouvelles résidences au cours de l'année. Néanmoins, ce fort développement jumelé à l'arrêt de l'aide au lancement apporté par la branche Promotion en 2013 conduit à enregistrer une perte comptable en 2014.

Activités patrimoniales

Le résultat courant de cette activité est en progression en 2014 et s'établi à 3,2 M€. De plus, l'évaluation des immeubles de placement à la « juste valeur » sur la base d'une expertise indépendante a fait ressortir une plus-value de 1,1 M€. En conséquence, les activités patrimoniales restent fortement bénéficiaires en 2014.

Une année de fort développement

Activités de promotion

L'année 2014 a été marquée par une forte hausse du montant des réservations réalisées au cours de l'exercice ce qui anticipe favorablement le niveau de résultat des exercices futurs.

Néanmoins, compte tenu de la stabilité des actes notariés et du fait que la proportion des programmes réalisés en partenariat a fortement progressé, les recettes comptables de cette activité sont en régression sur l'exercice. Cette baisse est également amplifiée par la réforme des normes comptables qui impose dorénavant de reconnaître le chiffre d'affaires réalisé selon la méthode de mise équivalence.

Cependant, le recours au partenariat dans les programmes de promotion, bien que contraignant au partage des marges et à l'affichage d'un chiffre d'affaires comptable plus faible, a le double avantage d'améliorer l'équilibre de la structure de coût de l'activité et d'accélérer le développement des activités de gestion, notamment des résidences seniors.

Le résultat de l'exercice 2014 de cette branche d'activité reste élevé et globalement stable par rapport à 2013.

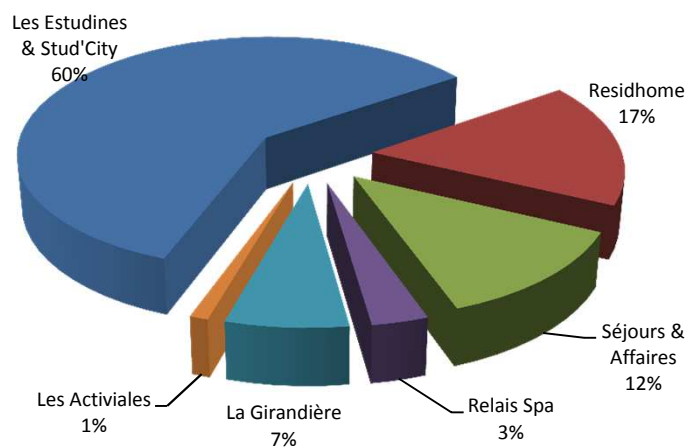
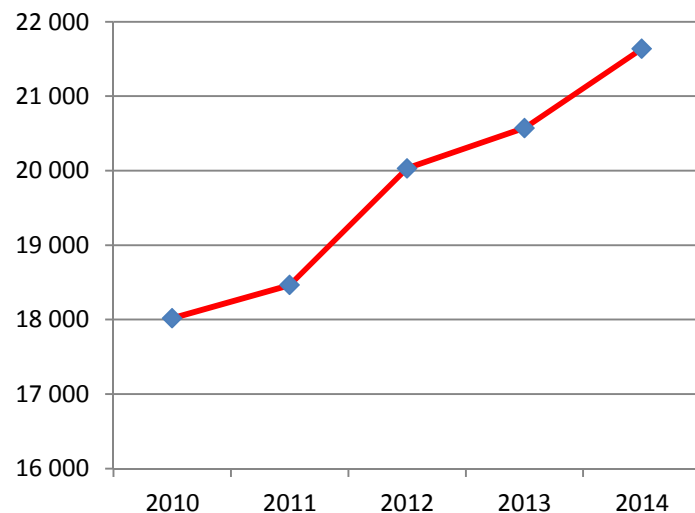
Au global, le résultat opérationnel consolidé du Groupe s'élève à 17,6 M€ et son résultat net ressort à 5 M€ ; la Capacité d'Autofinancement est en progression et s'établit à 13,8 M€, contre 11,1 M€ en 2013. La structure financière du Groupe reste très forte :

- ✓ les capitaux propres ressortent à 78,2 M€ en progression d'environ 3 M€ et l'endettement à long et moyen terme est stable à 151,5 M€ ;
- ✓ le ratio gearing dont la méthode de calcul a été définie lors de l'émission obligataire réalisée en octobre 2013 reste très faible pour s'établir à 0,18 ;
- ✓ L'EBITDA est stable à 23,8 M€ ;
- ✓ la trésorerie brute disponible reste à un niveau très élevé à près de 35 M€.

L'année 2015 devrait confirmer les évolutions observées en 2014 ; les activités de gestion resteront marquées par une conjoncture globale pénalisante et par le développement rapide du secteur des résidences pour seniors, les activités patrimoniales continueront d'afficher un résultat courant fortement bénéficiaire et les activités de promotion devraient connaître un exercice 2015 très dynamique.

Une année de fort développement

Evolution du parc de logements gérés sur 5 ans



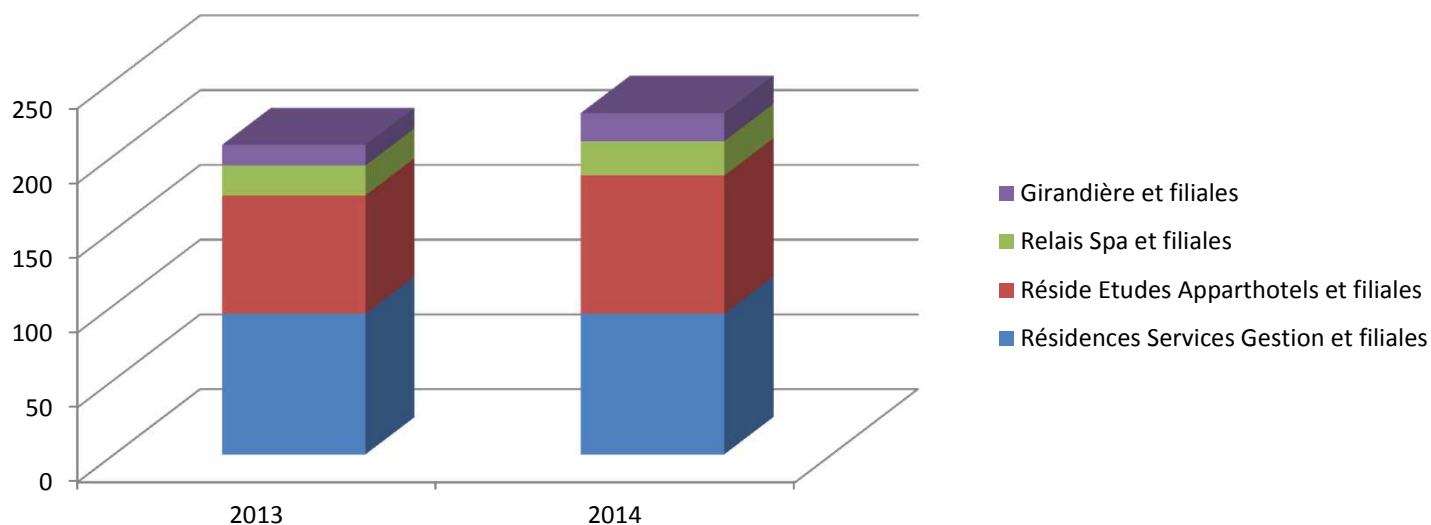
Composition du parc géré en % du nombre de logements par enseigne

- 11 nouvelles résidences
 - 2 résidences pour étudiants
 - 5 résidences apparthotels
 - 4 résidences pour séniors



- 144 résidences gérées
- 21 635 logements contre 20 571 à fin 2013 soit une augmentation de 5 %

Une année de fort développement



Recettes de l'activité gestion en M€

	2014	2013	Evolution 2014/2013
Résidences Services Gestion et filiales	93,9	94,1	0%
Réside Etudes Apparthôtels et filiales	92,6	79,2	17%
Relais Spa et filiales	23,1	20,0	16%
La Girandière et filiales	18,8	13,7	38%
Autres	10,1	11,4	(11%)
Total	238,5	218,4	9%



Une année de fort développement



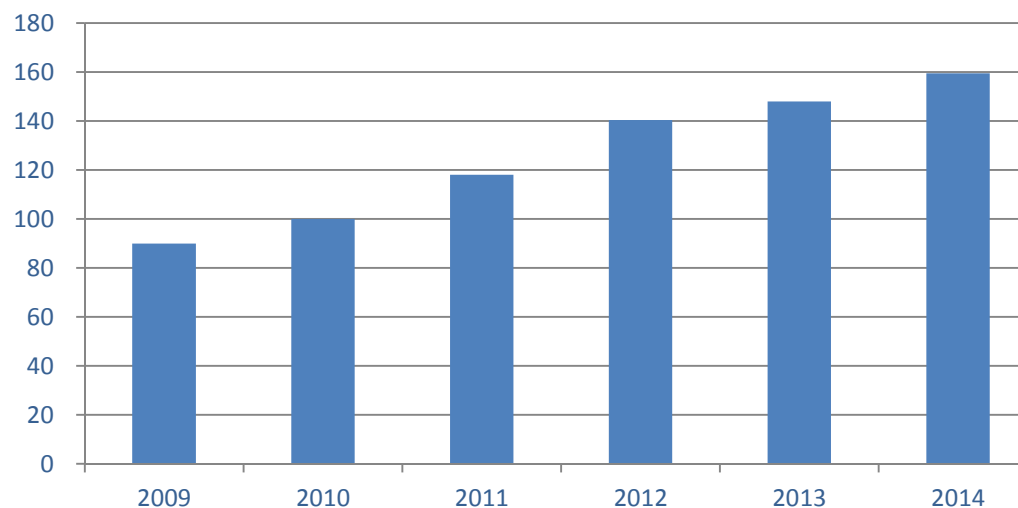
Projet de résidence à Paris

- ❑ Patrimoine immobilier de 160 M€ à fin 2014 contre 148 M€ à fin 2013
- ❑ Acquisition de 51 logements pour étudiants à Montreuil et divers locaux de placement
- ❑ Acquisition en état futur d'achèvement d'une résidence pour séniors rue de la République à Marseille
- ❑ Projet d'investissement sur une résidence pour chercheurs et doctorants à Paris



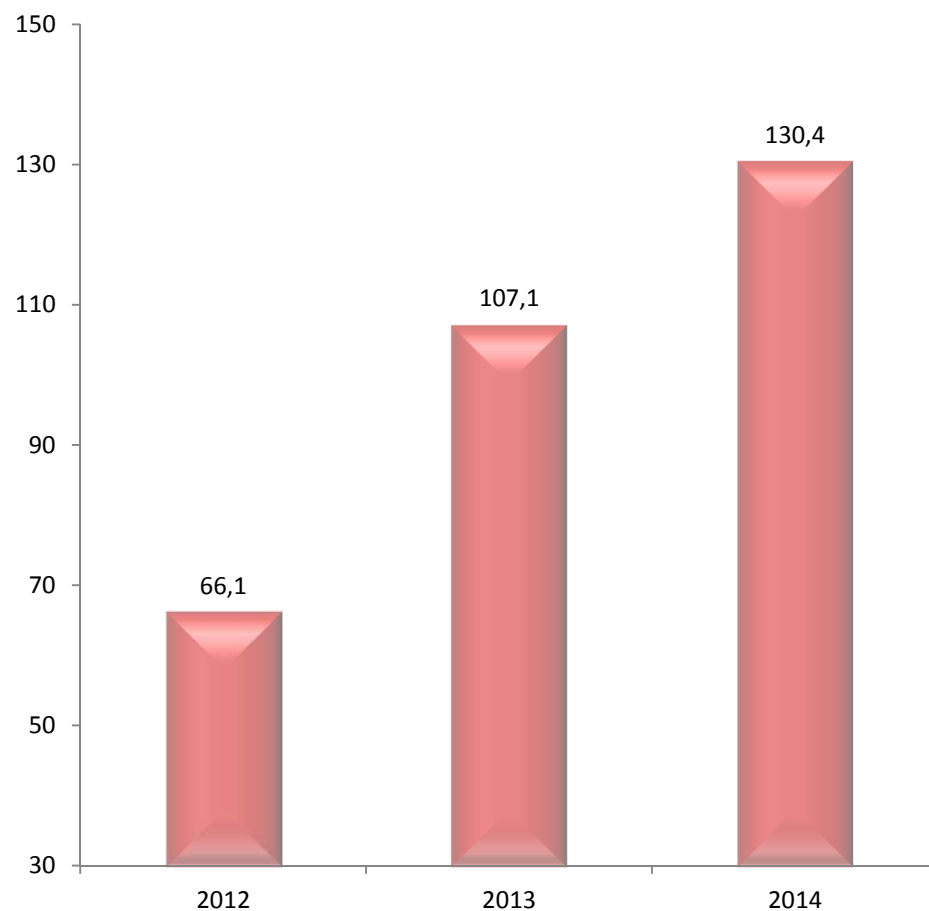
Résidence Marseille République

Evolution de la valeur patrimoniale en M€



Une année de fort développement

Evolution des réservations de logements en M€



- ❑ Activité commerciale en hausse de 22 % à 130 M€ HT contre 107 M€ en 2013 et 66 M€ en 2012
- ❑ Indicateur du niveau de résultat des exercices futurs
- ❑ 4 programmes livrés en 2014, 7 en 2015, 6 en 2016 et 10 en 2017
- ❑ A fin avril 2015, 22 programmes * en cours de commercialisation contre 15 à fin avril 2014

* dont 12 résidences services pour séniors



Des résultats conformes aux prévisions

- Chiffre d'affaires consolidé de 316 M€
- Ebitda de 23,8 M€
- Résultat net de 5 M€
- CAF en progression à 13,8 M€ contre 11,1 en 2013

La structure financière reste très forte

- Capitaux propres de 78,2 M€ en progression de 3 M€
- Endettement stable
- Ratio Gearing = 0,18

Des résultats conformes aux prévisions

<i>en millions d'euros</i>	Réel 2012	Réel 2013	Réel 2014
Résultat avant IS des activités de gestion	3,2	7,9	3,3
- Résidences étudiantes	8,7	7,9	5,7
- Résidences Aparthotels	-4,3	-0,7	0,0
<i>Dont Réside Etudes Aparthotels</i>	0,5	2,9	3,2
<i>Dont Relais Spa</i>	-4,8	-3,6	-3,2
- Résidences personnes âgées	-1,2	0,2	-2,6
- Autres Gestion		0,4	0,2
Résultat avant IS des activités de développement	7,2	5,7	5,1
- Réside Etudes et filiales	7,2	5,7	5,1
Résultat avant IS des activités patrimoniales	4,0	4,5	4,3
Résultat avant IS des activités de holding	-2,1	-3,0	-2,4
Résultat avant IS des activités arrêtées - C B M	-4,6	-5,6	-1,1
Résultat avant IS	7,7	9,4	9,2

Conclusion