

RAPPORT ANNUEL 2013



Synthèse du Président

p. 4

Rapport de gestion

p. 5

Comptes consolidés du groupe Réside Etudes

Etat de la situation financière	p. 17
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	p. 18
Tableau des flux de trésorerie consolidé	p. 18
Compte de résultat consolidé	p. 19
Notes annexes aux états financiers consolidés 2013	p. 20

Comptes sociaux de Réside Etudes Investissement

Bilan	p. 43
Compte de résultat	p. 44
Annexe aux comptes sociaux annuels 2013	p. 45
Tableau des filiales et participations	p. 48

Informations complémentaires

Présentation des risques du Groupe	p. 51
Composition du conseil d'administration et détail des rémunérations versées aux administrateurs	p. 55
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	p. 57
Rapport sur le contrôle interne :	p. 58
➤ Gouvernance de l'entreprise	
➤ Règles et procédures de contrôle interne	
Rapports des Commissaires aux Comptes	p. 61

Nota : le Rapport social et environnemental, partie intégrante du rapport de gestion, fait l'objet d'un rapport séparé

Synthèse du président

L'exercice 2013 a été marqué par la première opération financière du Groupe sur le marché obligataire privé. Cette émission réalisée en octobre a permis à Réside Etudes Investissement de lever 44 millions d'euros à six ans auprès de divers investisseurs institutionnels pour conforter sa situation financière et renforcer les moyens de son développement.

Cette opération se traduit par de nouvelles obligations en matière de gouvernance et d'information financière avec en particulier l'obligation d'adjoindre au rapport annuel un rapport sur le contrôle interne et le fonctionnement des organes de gouvernance ainsi qu'un rapport social et environnemental. Les comptes annuels ont été enrichis d'un tableau d'analyse sectorielle et le rapport de gestion a été réorganisé autour de cette thématique.

L'année a également été marquée par un nouvel exercice déficitaire de la filiale de construction Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie (CBM), ce qui a conduit le Groupe à décider l'arrêt des activités de cette filiale tout en menant à terme les chantiers en cours.

Activités de Gestion : Le taux moyen d'occupation des résidences pour étudiants s'est légèrement dégradé au cours de l'exercice dans un contexte économique général défavorable. En dépit de cet environnement économique le résultat de Résidences Services Gestion, principale filiale opérationnelle du secteur est resté à un haut niveau notamment en raison de l'effet en année pleine de la mise en exploitation de nouvelles résidences.

Le secteur des résidences para-hôtelières a continué de connaître une activité très satisfaisante et une forte croissance du chiffre d'affaires en 2013 ; le résultat de Réside Etudes Apparthôtels, principale filiale opérationnelle, a connu une très forte progression au cours de l'exercice mais le résultat d'ensemble de ce secteur est resté déficitaire compte tenu des pertes des deux résidences Relais SPA de Val d'Europe et de Roissy qui sont encore en phase de lancement.

Le secteur d'activité « Résidences Seniors » a connu une très forte augmentation de son chiffre d'affaires en 2013 ; le résultat d'exploitation de l'exercice est redevenu bénéficiaire en partie grâce à une aide complémentaire au lancement commercial des résidences versée par la branche promotion.

Activités Patrimoniales : L'évaluation des immeubles de placement à la "juste valeur" sur la base d'une expertise indépendante a fait ressortir une plus-value de 1,7 M€ à fin 2013. Ce montant ajouté à son résultat courant a permis à la branche patrimoniale d'afficher un résultat largement positif au titre de l'exercice.

Activités de Promotion : L'année 2013 a été marquée par une forte hausse de l'activité de commercialisation des programmes au cours de l'exercice dans le prolongement de la reprise des ventes observée au cours du 4^{ème} trimestre 2012, le secteur des résidences services constituant une exception dans un marché de la promotion immobilière en France très déprimé. Le résultat net social de Réside Etudes SAS est en très forte progression en 2013 en raison de la livraison de nombreux programmes dégagant une forte marge. Le résultat consolidé de la branche dépend quant à lui des marges à l'avancement dégagées par les programmes en cours de construction ; celles-ci étant restées relativement stables, la diminution du résultat de la branche s'explique principalement par des aides complémentaires au lancement des Résidences Seniors versées par Réside Etudes SAS à la société exploitante de ces résidences.

En terme consolidé, le résultat opérationnel du Groupe s'élève à 20.2 M€ en 2013 contre 16.5 au titre de l'exercice 2012 en terme comparable (à savoir hors incidences des pertes d'exploitation de la filiale CBM présentées dorénavant en arrêt d'activité). Le résultat net consolidé incluant CBM est en forte augmentation à 7.8 M€ contre 4.0 au titre de 2012. L'exercice 2012 avait subi les effets des réformes fiscales décidées par les pouvoirs publics avec application immédiate au titre de l'exercice en cours ce qui s'était traduit pour le Groupe par un taux moyen d'imposition en très forte hausse ; a contrario, la charge d'impôt de l'exercice a été minorée notamment en raison de l'extension de l'intégration fiscale aux filiales Relais Spa fortement déficitaires qui a été rendu possible par le rachat des intérêts minoritaires .

L'année 2014 s'annonce pleine d'incertitudes au plan économique ; la branche gestion dans ses trois métiers a été fortement impactée par la hausse du taux de TVA intermédiaire de 7 à 10% à effet du 1^{er} janvier 2014 et le chiffre d'affaires du premier trimestre de ce secteur est légèrement en retard sur les prévisions. Par contre, le volume de réservations d'appartements enregistrées au cours des trois premiers mois de l'année est en avance sur les prévisions et continue d'être en progression sensible par rapport à un référentiel élevé en 2013.

Le Président Directeur Général
Philippe Nicolet

Rapport de gestion 2013

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

Le rapport de gestion est structuré autour de trois secteurs d'activité :

- L'exploitation de résidences services déclinée en trois sous-secteurs spécialisés :
 - résidences services pour étudiants au travers de RESIDENCES SERVICES GESTION et de ses filiales ;
 - résidences para-hôtelières au travers de RESIDE ETUDES APPARTHOTELS, de RELAIS SPA et de leurs filiales ;
 - résidences services pour seniors au travers de LA GIRANDIERE et de ses filiales.
- La gestion patrimoniale au travers de diverses filiales assurant le portage soit d'un immeuble, soit d'éléments de patrimoine diffus.
- La promotion immobilière au travers de RESIDE ETUDES et de filiales ad hoc constituées pour chaque projet immobilier.

En 2013, le groupe Réside Etudes a décidé d'arrêter l'activité de construction exercée par sa filiale spécialisée COMPAGNIE DE BATIMENT ET DE MAÇONNERIE tout en menant à terme les chantiers en cours afin d'honorer tous les marchés de travaux signés. L'arrêt définitif de l'activité interviendra courant 2014 après la livraison du dernier immeuble. Cette décision a entraîné pour le groupe l'obligation de présenter de manière distincte l'incidence de cette fermeture dans les comptes consolidés en retraçant les comptes de l'exercice précédent pour les rendre comparables.

Les principales caractéristiques de l'exercice 2013 et des perspectives d'activité pour l'exercice 2014 sont détaillées ci-après.

I - Activités de gestion

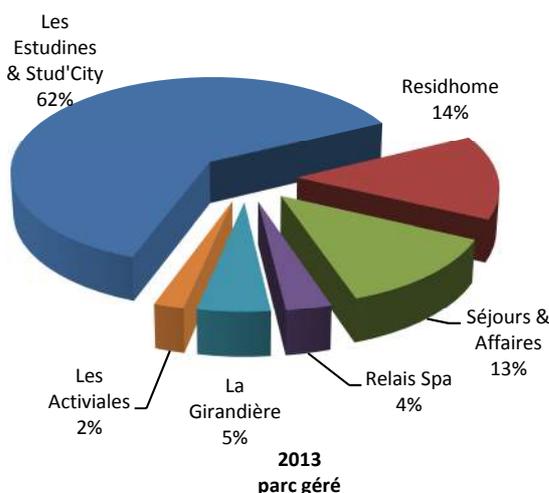
La branche gestion du groupe a poursuivi son développement en 2013 avec la mise en exploitation de 5 résidences nouvelles représentant 561 logements dont :

- deux résidences "les Estudines", représentant 300 logements, à savoir « Les Estudines Marseille République » à Marseille (206 logements) et « les Estudines François Arago » à Montreuil (94 logements).
- trois résidences « La Girandière », représentant 261 logements, à Saint-Berthevin (Laval), à Trélassac (Périgueux) et à Chanteloup en Brie (Marne La Vallée).
- Aucune résidence hôtelière nouvelle n'a été ouverte en 2013 mais quatre résidences seront mises en exploitation début 2014 sous l'enseigne « Résidhome » à Neuilly Plaisance, Roissy en France, Issy les Moulinaux et Sénart.

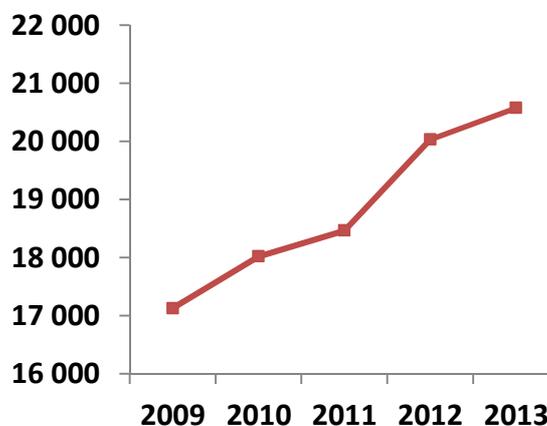
Le tableau et les deux graphiques ci-après montrent l'évolution et la composition par enseigne du parc locatif géré du groupe qui s'élève à 20 571 appartements à fin 2013 contre 20 031 au 31 décembre 2012 soit un parc géré en augmentation de 3% correspondant à 540 logements.

Nombre de logements gérés par enseigne au 31 décembre	2013	2012
Estudines et Stud'City	12 786	12 525
Séjours & Affaires	2 634	2 606
Residhome	2 938	2 941
Relais Spa	680	683
La Girandière	1083	822
Les Activiales	450	454
Total	20 571	20 031

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



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



Les recettes du secteur d'activité gestion s'élèvent quant à elles à 218,4 M€ en 2013 contre 195,2 M€ en 2012, soit une progression de 12% ; la décomposition par sous-secteurs d'activité est la suivante :

Recettes du secteur d'activité gestion en M€	2013	2012	Evolution 2013/2012
Résidences Services Gestion et Filiales	95,6	90,3	+6%
Résidence Etudes Apparthotels et Filiales	79,5	74,1	+7%
Relais Spa et Filiales	21,7	18,5	+18%
La Girandière et Filiales	20,0	11,3	+77%
Autres	1,6	1,0	+65%
Total	218,4	195,2	+12%

L'augmentation des recettes des sous-groupes Résidences Services Gestion et La Girandière résulte pour l'essentiel de l'impact des nombreuses ouvertures de résidences intervenues en 2012 et 2013 tandis que celle des résidences hôtelières (Résidence Etudes Apparthotels et Relais Spa) provient pour l'essentiel de la montée en puissance du parc de résidences.

Le résultat consolidé avant IS du secteur gestion qui est détaillé dans les tableaux d'information sectorielle figurant en note annexe 5 des comptes annuels, peut être analysé ainsi par sous-secteurs d'activité :

Résultat avant IS du secteur gestion

Résultat avant impôts en M€	2013	2012	Evolution 2013/2012 en M€
Résidences Services Gestion et Filiales	7,9	8,9	-1,0
Résidence Etudes Apparthotels et Filiales	2,9	0,6	+2,3
Relais Spa et Filiales	-3,6	-4,4	+0,8
La Girandière et Filiales	0,2	-1,0	+1,3
Autres	0,4	0,4	0
Total	7,9	4,5	+3,4

Les éléments caractéristiques de l'activité 2013 des principales filiales intervenantes sont les suivants:

RESIDENCES SERVICES GESTION et Filiales

Résidences Services Gestion, dont l'activité est majoritairement tournée vers l'exploitation de résidences pour étudiants, a connu un bon exercice 2013 malgré un contexte économique et concurrentiel difficile.

Le taux moyen d'occupation des résidences pour étudiants s'est en effet encore légèrement détérioré au cours de l'exercice dans un contexte général défavorable lié à la dégradation du pouvoir d'achat des familles. En dépit de cet environnement économique, le résultat de Résidences Services Gestion, principale filiale opérationnelle du secteur, est resté à un haut niveau au cours de l'exercice notamment en raison de l'effet en année pleine de la mise en exploitation de nouvelles résidences.

Il sera procédé à effet du 1^{er} janvier 2014 à la fusion absorption de la filiale STUD'CITY par Résidences Services Gestion.

RESIDE ETUDES APPARTHOTELS et Filiales

L'exploitation des résidences para-hôtelières a continué d'être très satisfaisante au cours de l'exercice en enregistrant une forte croissance du chiffre d'affaires en 2013, dans un contexte économique peu favorable.

Le résultat de Réside Etudes Apparthôtels et de sa filiale de restauration a connu une très forte progression au cours de l'exercice en raison de la croissance des recettes des résidences ouvertes au cours des exercices antérieurs.

RELAIS SPA et Filiales

Ce sous-secteur d'activité se compose des deux sociétés exploitantes de résidences hôtelières sises à Val d'Europe et Roissy, de très haut de gamme sous l'enseigne *RELAIS SPA*, ainsi que les deux filiales de restauration attachées à chacune des résidences et la foncière qui porte les espaces de séminaire, de restauration et de services de la résidence de Val d'Europe (les espaces de la résidence de Roissy étant détenus directement par la filiale exploitante).

Malgré une forte progression des recettes au cours de l'exercice 2013, le résultat de ces deux résidences qui sont encore en phase de lancement est resté significativement déficitaire.

LA GIRANDIERE et Filiales

Le secteur d'activité « Résidences Seniors » a connu une très forte augmentation de son chiffre d'affaires en 2013 mais le résultat d'exploitation de l'exercice est redevenu bénéficiaire en partie grâce à une aide complémentaire au lancement commercial des résidences versée par la branche promotion.

II - Activités patrimoniales

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

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

Lorsque les sociétés détentrices d'actifs immobiliers sont exclusivement porteuses d'immeubles d'exploitation, elles ont été incorporées au sein du secteur d'activité gestion.

Lorsque les sociétés sont porteuses d'actifs diffus comprenant tant des immeubles d'exploitation que des immeubles de placement, elles ont été classées au sein de la branche sectorielle patrimoniale.

Le tableau synthétique ci-après présente l'ensemble du patrimoine du groupe au 31 décembre 2013 et son évolution par rapport au 31 décembre 2012.

Dans ce tableau, les immeubles d'exploitation sont valorisés à la valeur nette comptable tandis que les immeubles de placement sont valorisés à la juste valeur.

Patrimoine du groupe au 31 décembre 2013 : évaluation et évolution par rapport au 31 décembre 2012

BIENS PATRIMONIAUX	2013		2012	
	Nombre de logements	Valeur (en K€)	Nombre de logements	Valeur (en K€)
Total Immeubles d'exploitation*	48	33 332	46	31 850
Résidence de tourisme "Paris-Opéra"	90	29 000	90	28 000
Résidence services pour étudiants de "Marseille-République"	206	18 000		
Résidence sociale étudiante de Marseille-Luminy I	135	7 200	135	7 200
Résidence sociale étudiante de Marseille-Luminy II	119	8 422	119	8 162
Résidence sociale étudiante de Courbevoie	194	14 280	194	14 160
Résidence sociale étudiante de Romainville	130	9 510	130	9 490
Résidence sociale étudiante de Bailly-Romainvilliers	198	12 270	198	12 050
Résidence sociale étudiante de Lille Pasteur (1 ^{er} étage)	36	1 930	36	1 930
Résidence sociale étudiante de Vincennes (1 cage d'escalier)	41	3 050	41	3 130
Actifs de placement détenus par Foncière Etoile La Boétie*	53	3 768	49	3 426
Actifs de placement détenus par Saint Jérôme*	62	7 280	62	7 320
Total immeubles de placement	1264	114 710	1054	94 868
Immeuble de placement en cours Marseille République			206	9 410
Patrimoine total au 31 décembre	1312	148 042	1 306	136 128

* le montant des actifs immobiliers indiqués sur ces lignes du tableau comprend à la fois des appartements, des espaces de services et des parkings. Il n'y a donc pas de corrélation entre la valeur globale détenue et le nombre d'appartements qui est indiqué pour information.

Le patrimoine du Groupe s'est enrichi en septembre 2013 d'une résidence pour étudiants de 206 logements située à Marseille, rue de la République, fruit de la réhabilitation d'un immeuble haussmannien de cette artère historique de la ville. Le reste du patrimoine n'a pas connu d'évolution notable.

L'analyse détaillée des comptes du secteur « branche patrimoniale » figure dorénavant dans les nouveaux tableaux d'analyse sectorielle figurant en note annexe 5 des comptes annuels. Les recettes du secteur patrimonial sont en forte hausse à 9,1 M€ contre 7,9 au titre de l'exercice précédent. Le résultat consolidé avant IS de la branche sectorielle patrimoniale s'élève à 4,5 M€ contre 4,0 en 2012 et peut s'analyser ainsi :

En M€	2013	2012
Résultat courant des activités patrimoniales	2,8	1,9
Variation de juste valeur des immeubles de placement	1,7	2,1
Total	4,5	4,0

III - Activités de promotion

➤ Résidence Etudes développe plusieurs lignes de produits :

- Les résidences pour étudiants commercialisées sous la marque **Les Estudines** : un programme situé à Montreuil a été livré partiellement fin 2013 et deux autres sont en cours de construction à Rosny-sous-Bois et Saint Quentin en Yvelines et seront livrés en 2014 et 2015.
- Les résidences Apparthotels commercialisées sous la marque **Residhome** : deux programmes situés à Neuilly Plaisance et Roissy ont été livrés fin 2013.
- Les résidences services pour seniors commercialisées sous la marque **La Girandière** : les programmes de Saint-Berthevin-Lès-Laval, Chanteloup-en-Brie et Trélissac ont été livrés en 2013 et plusieurs programmes sont en cours de construction à Meaux, Epernay, Le Havre, Tarbes et Le Mans et seront livrés en 2014 et 2015. Résidence Etudes gère également plusieurs programmes en co-promotion à Perpignan, Caen, Clermont-Ferrand, Dinan, Saint Malo et Nice, qui seront livrés en 2014, 2015 et 2016.
- Les programmes immobiliers en accession principalement commercialisés sous la marque **Les Domaines de Charme** : la deuxième tranche du programme de Cesson, en cours de construction, devrait être livrée en 2014.

➤ Commercialisation et avancement 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 bien que n'ayant pas d'incidence directe sur les résultats de l'exercice. 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.

Les statistiques de réservations, de signatures d'actes notariés et de ventes immobilières à l'avancement sont résumées dans le tableau ci-après :

	2013	2012	Evolution 2013/2012
Réservations réalisées en M€ <i>En nombre de logements</i>	107,1 856	68,7 528	+56% +62%
Actes notariés signés en M€ <i>En nombre de logements</i>	91,6 709	66,2 483	+38% +47%
Ventes immobilières à l'avancement en M€	94,0	82,6	+14%

Le montant des réservations nettes d'annulation a atteint 107,1 M€ (pour 856 logements) contre 68,7 (pour 528 logements) au titre de l'année 2012. Les signatures d'actes notariés sont en hausse à 91,6 M€ (pour 709 logements) contre 66,2 (pour 483 logements) en 2012. Les ventes immobilières à l'avancement sont en hausse à 94,0 M€ contre 82,6 en 2012.

➤ Résultat sectoriel de la branche promotion

Le secteur promotion comprend RESIDE ETUDES et les sociétés de programme. Les comptes détaillés du secteur figurent en note annexe 5 des comptes annuels du Groupe.

Les résultats du secteur sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

En M€	2013	2012	Evolution 2013/2012
Produits d'exploitation	98,4	85,8	+15%
Résultat avant IS	5,7	6,5	-12%

La baisse du résultat de la branche d'activité provient pour l'essentiel d'aides complémentaires au lancement des résidences versées à la société exploitante de résidences seniors.

IV - Activités de construction

CBM est la filiale constituée par le groupe RESIDE ETUDES en 2007 pour se développer dans les activités de construction ; courant 2013, la Direction du Groupe Réside Etudes a décidé d'arrêter définitivement l'activité de cette filiale et de finaliser et livrer tous les chantiers en cours. Cette décision a entraîné pour le groupe l'obligation de provisionner dans les comptes de l'exercice l'ensemble des charges liées à cet arrêt d'activité. Dans la mesure où il est calculé selon la méthode de l'avancement, le chiffre d'affaires des marchés de travaux de l'exercice est en baisse à 9,1 M€ contre 22,5 en 2012 compte tenu de l'achèvement de nombreux chantiers ; le résultat courant 2013 est fortement déficitaire de 5,6 M€. L'incidence sur le résultat net consolidé s'élève à 3,8 M€ contre 2,9 en 2012. L'arrêt définitif de cette activité interviendra en 2014.

V - Perspectives

Activités de gestion

Le chiffre d'affaires de la branche gestion devrait augmenter en 2014 compte tenu de la montée en puissance des résidences Relais Spa et la Girandière et des ouvertures de nombreuses résidences hôtelières malgré l'impact négatif de la hausse de la TVA sur les recettes locatives et la détérioration de la conjoncture observée sur le marché hôtelier au 1^{er} trimestre 2014.

Activités patrimoniales

L'année 2014 sera marquée par la mise en exploitation du bloc de 51 logements conventionnés de la résidence François Arago à Montreuil et la signature envisagée de deux contrats de réservation concernant une résidence seniors à Marseille et une résidence pour étudiants à Paris.

Activités de promotion

Le Groupe dispose d'un important portefeuille de projets qui devrait lui permettre d'assurer un niveau d'activité soutenu en 2014. Le volume des réservations du premier trimestre continue d'être en nette progression par rapport aux chiffres du premier trimestre 2013 qui reflétait déjà une forte activité.

VI - Présentation des comptes consolidés du groupe Réside Etudes

Les comptes consolidés du groupe Réside Etudes sont établis selon le référentiel IFRS ; les comptes publiés au titre de l'exercice 2012 ont fait l'objet de trois retraitements pour les rendre comparables à ceux de 2013 :

- ✓ les honoraires de commercialisation et de montage ont été éliminés en imputant les produits facturés par RESIDE ETUDES SAS aux charges prises en compte par les sociétés de programmes. Ce changement de présentation a été effectué pour se conformer à une recommandation de l'AMF émise à l'occasion de la publication du prospectus de l'emprunt obligataire. Par analogie, ce retraitement a également été appliqué à certaines facturations de prestations de service internes au groupe transitant par les comptes de copropriété. Ce retraitement impacte le bilan et le compte de résultat consolidés.
- ✓ le compte de résultat consolidé a été retraité pour éliminer les éléments provenant de la filiale de construction CBM dont l'activité est en cours d'arrêt. Le résultat net d'IS de cette filiale apparaît sur une ligne distincte.
- ✓ conformément au nouveau règlement de l'ANC N°2012-5 du 8 novembre 2012, les ventes en VEFA ont été assimilées à des contrats long terme. En conséquence, les honoraires de commercialisation sont comptabilisés en éléments de stocks.

Les principaux éléments caractéristiques des états financiers sont résumés ci-après :

Bilan consolidé actif

Le montant des immobilisations corporelles nettes s'élève à 50,6 M€ contre 46,8 à fin 2012 et correspond pour l'essentiel à des investissements courants de l'exercice notamment l'acquisition des espaces de services de 5 résidences seniors *la Girandière* pour 2,5 M€.

L'augmentation (10,5 M€) des immeubles de placement (114,7 M€ contre 104,2 M€ en 2012) correspond essentiellement à l'achèvement de la résidence pour étudiants de Marseille République.

Les stocks ont légèrement augmenté à 38,5 M€ contre 26,6 M€ à fin 2012 (35,7 M€ en comparable compte tenu du reclassement évoqué en note 3.2 des annexes).

Le montant du poste clients net s'élève à 46,6 M€ contre 31,6 M€ à fin 2012 : l'augmentation de ce poste provient pour l'essentiel de l'accélération des activités de promotion liées à la forte augmentation des signatures d'actes notariés en VEFA.

Les autres créances s'élèvent à 35,2 M€ contre 37,2 M€ à fin 2012 (28,2 M€ en comparable compte tenu du retraitement évoqué ci-dessus).

La trésorerie brute est en très forte augmentation à 55,2 M€ contre 38,8 M€ à la clôture de l'exercice précédent principalement en raison de l'encaissement des fonds de l'emprunt obligataire.

Bilan consolidé passif

Les fonds propres consolidés sont en augmentation à 75,3 M€ contre 68,2 M€ à la clôture de l'exercice précédent.

Les dettes à long terme augmentent significativement à 150,7 M€ contre 111,7 M€ à fin 2012 principalement en raison de l'émission obligataire (44 M€ bruts sous déduction du remboursement anticipé du prêt bancaire à moyen terme de 2010 de 13 M€, soit 31 M€ nets) et la mise en place d'un crédit-bail immobilier de 8 M€ afférents aux espaces communs de la résidence Relais Spa Val d'Europe.

Les dettes fournisseurs sont stables à 37,7 M€ contre 36,6 M€ à la fin de l'exercice précédent.

Le poste "Autres dettes" s'élève à 47,8 M€ à fin 2013 contre 38,4 M€ à fin 2012.

Tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette consolidée est en augmentation à 40,4 M€ contre 26,1 M€ à fin 2012. Cette évolution s'explique principalement par la mise en place de l'emprunt obligataire et du crédit-bail finançant l'espace spa de la résidence Relais Spa Val d'Europe.

Compte de résultat consolidé

Les ventes immobilières, qui dépendent directement du coefficient d'avancement des projets pris en compte au 31 décembre, sont en progression à 94,0 M€ contre 82,6 M€ à la fin de l'exercice précédent.

Les recettes locatives sont quant à elles en forte augmentation à 205,3 M€ contre 180,0 M€ à fin 2012. Le chiffre d'affaires consolidé total s'élève à 315,7 M€ contre 282,3 M€ en comparable avec 2012 compte tenu de l'incidence des retraitements évoqués ci-dessus et détaillés en note 3 des annexes.

Le résultat opérationnel s'élève à 20,2 M€ contre 16,5 M€ en comparable avec 2012.

Le résultat net s'élève à 7,8 M€ contre 4,0 M€ en 2012.

Tableaux d'information sectorielle

Compte tenu de l'émission obligataire, les comptes annuels consolidés du groupe ont été enrichis d'un tableau d'information sectorielle au titre de 2013 complété du même tableau reconstitué en terme comparable pour 2012. Les chiffres figurant sur ces tableaux présentent des écarts avec ceux figurant sur le compte de résultat consolidé dans la mesure où les flux inter-secteurs d'activités n'ont pas été éliminés conformément aux règles applicables à ce type de tableaux.

L'information sectorielle a été ventilée suivant les trois secteurs d'activités (de gestion, patrimoniales et de 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 :

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

Ces tableaux sont présentés et commentés au paragraphe 5 des notes annexes.

VII - Présentation des comptes annuels sociaux de Réside Etudes Investissement

Vous trouverez ci-après les comptes annuels de l'exercice 2013 assortis de notes annexes. Il convient de remarquer les éléments suivants :

- A l'Actif, les immobilisations financières comprennent d'une part les rétrocessions d'emprunt obligataire consenties aux filiales RESIDE ETUDES EXPLOITATION (24 M€) et RESIDE ETUDES (12 M€) et d'autre part, les titres de participation pour 65,2 M€ contre 67,9 M€ à fin 2012 : la

variation s'explique principalement par le reclassement des titres LA GIRANDIERE pour 1 M€ et la dépréciation des titres de RESIDE ETUDES GESTION pour 1,7 M€. Le tableau détaillé d'évolution figure ci-après au paragraphe VIII.

Les autres immobilisations financières (790 K€) comprennent principalement la partie payable à terme du prix des actions auto-détenues cédées avec un crédit vendeur (435 K€) ainsi que les dépôts de garantie versés à divers établissements financiers (325 K€).

Les autres créances se composent principalement de comptes courants avec des sociétés du groupe pour un montant brut de 26 M€ ; la dépréciation de 6,8 M€ concerne la dépréciation du compte courant de la filiale CBM.

- Au Passif, les fonds propres sociaux de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT s'élèvent à 70,9 M€ contre 65,5 M€ à la clôture de l'exercice précédent.
La ligne « emprunts obligataires » d'un montant de 46,9 M€ correspond :
 - ✓ à l'emprunt obligataire d'un montant nominal de 44 M€ à échéance d'octobre 2019 ;
 - ✓ à l'emprunt groupé obligataire souscrit au travers d'un fond commun de placement géré par le GIAC d'un montant de 2,4 M€ à échéance 2022 remboursable en cinq annuités à partir de 2016 ;
 - ✓ les intérêts courus au titre de ces emprunts pour un montant de 0,5 M€.Les dettes auprès des établissements de crédit correspondent exclusivement au prêt participatif consenti par OSEO en 2011 pour un montant de 2,9 M€.
Les dettes financières diverses (28,2 M€) comprennent exclusivement des comptes courants avec les sociétés du groupe.
- Les produits financiers de 2013 comprennent principalement les dividendes reçus de Réside Etudes, de Réside Etudes Exploitation et de Saint Jérôme pour un montant de 11,6 M€ contre 5,6 M€ à la clôture de l'exercice précédent ; ces produits étaient précédemment classés en produits d'exploitation. Les provisions constituées comprennent au niveau exploitation, la dépréciation du compte courant de CBM et au niveau financier la dépréciation des titres de RESIDE ETUDES GESTION.
- L'augmentation des charges externes à hauteur de 1,6 M€ résulte des frais de l'émission obligataire ; ils font l'objet d'un étalement sur la durée de l'emprunt via le compte « transfert de charges ».
- Le produit exceptionnel (0,3 M€) correspond à une reprise de provision sur les actions propres attribuées ; les produits et charges sur cessions d'immobilisations (1,0 M€) correspondent au reclassement des titres LA GIRANDIERE chez RESIDE ETUDES EXPLOITATION.
- L'exercice 2013 se conclut par un bénéfice de 6,6 M€ contre une perte de 1,0 M€ à la clôture de l'exercice précédent après un gain d'impôt lié à l'intégration fiscale de 1,9 M€ contre 2,5 M€ à la clôture de l'exercice précédent.
- 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 : 4,2 K€ contre 1,9 K€ en 2012
 - ✓ Fournisseurs non échus (factures non parvenues) : 132 K€ contre 85 K€ en 2012

VIII - Titres de participation

Le tableau détaillé réglementaire des titres de participation détenus par Réside Etudes Investissement figure au paragraphe 8 des notes annexes des comptes sociaux ; les mouvements du poste « titres de participation » se détaillent comme suit :

Nom	Valeur comptable au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeur comptable au 31/12/2013
SAS Réside Etudes Exploitation (ex-Résidences Etudiantes de France)	30 000 000	0	0	30 000 000
SAS Réside Etudes	18 215 398	0	0	18 215 398
SAS Réside Etudes Gestion	14 900 001	0	0	14 900 001
SCI du 231 Avenue Laurent Cely	50 000	0	0	50 000
SAS La Girandière	1 018 000	0	1 018 000	0
SARL Foncière Etoile la Boétie	1 000 000	0	0	1 000 000
SAS Saint Jérôme	1 372 041	0	0	1 372 041
SARL Foncière Paris Opéra	992 139	0	0	992 139
SCI Arlientin	275 000	0	0	275 000
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	50 002	0	0	50 002
SAS Lincoln François 1 ^{er}	38 112	0	0	38 112
SARL Résidence Marseille République	9 900	0	0	9 900
SARL Cauxiprom	5 000	0	0	5 000
SARL Résidence du Périgord	4 000	0	0	4 000
SARL Foncière Spa Chessy	10	0	0	10
SARL Foncière Commerces Chessy	10	0	0	10
SARL Foncière Spa Roissy	10	0	0	10
SARL Foncière Commerces Roissy	10	0	0	10
TOTAL	67 929 633	0	1 018 000	66 911 633

IX - Affectation du résultat

Il sera proposé à l'assemblée de distribuer un dividende de 1.20 € par action. En conséquence, l'affectation du résultat sera la suivante :

Le bénéfice de l'exercice	6 628 966,32 €
Majorée du report à nouveau	14 185 641,15 €
	<hr/>
forment un total disponible de	20 814 607,47 €
qui sera affecté de la manière suivante :	
Réserve légale	331 448,32 €
Dividende *	1 200 000,00 €
Report à nouveau	19 283 159,15 €
	<hr/>
soit un total affecté de	20 814 607,47 €

* soit un dividende de 1,20 € pour chacune des 1 000 000 actions composant le capital. Ce dividende sera mis en paiement au plus tard le 31 juillet 2014 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 2012
- 1,20 € au titre de 2011
- 1,20 € au titre de 2010

X – Renseignements divers

- Les normes IFRS imposent d'évaluer à leur juste valeur les instruments financiers. A ce titre, les swaps de taux, conclus par la Foncière Paris Opéra et par la SAS Relais Spa Roissy pour se couvrir des fluctuations de taux variable des emprunts contractés, font ressortir au 31/12/2013 une perte latente de 802 K€ qui impacte les capitaux propres à hauteur de 535 K€ après déduction d'un crédit d'impôt latent de 267 K€. L'incidence nette de la variation de juste valeur annuelle est une plus-value nette d'impôts de 517 K€ qui impacte les capitaux propres s'agissant d'un instrument non spéculatif.
- A ce jour, nous n'avons pas connaissance d'incertitudes ni identifié de risques majeurs pouvant entraîner d'importantes difficultés pour la société, en dehors de ceux qui ont donné lieu à des provisions dûment enregistrées dans les comptes. Une présentation des risques du Groupe figure en annexe du rapport de gestion.
- Fiscalité : Nous vous informons que le montant des charges somptuaires non déductibles du résultat fiscal (au sens de l'article 39-4 du CGI) est nul au 31 décembre 2013.
- La société détient 20 000 actions de son capital pour un montant de 799 K€ ; ces actions sont destinées à développer l'actionnariat des principaux cadres. Il n'y a pas eu d'acquisition d'actions au cours de l'exercice.
- Les informations réglementaires concernant les administrateurs et la rémunération des dirigeants figurent au chapitre « Gouvernance de l'entreprise ».
- Le tableau des résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices figure au paragraphe IX en annexe des comptes sociaux.

XI – Evénements post-clôture

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

Comptes consolidés du groupe Réside Etudes

Etat de la situation financière	p. 17
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	p. 18
Tableau des flux de trésorerie consolidé	p. 18
Compte de résultat consolidé	p. 19
Notes annexes aux états financiers consolidés 2013	p. 20

Etat de la situation financière : bilan consolidé actif

(En K€)		2013	2012
Immobilisations incorporelles nettes	Note 6-1	9 556	9 109
Immobilisations corporelles nettes (hors immeubles de placement)	Note 6-2	50 557	46 836
Immeubles de placement	Note 6-4	114 710	94 868
Immeubles de placement en cours de construction	Note 6-4	-	9 410
Autres actifs financiers	Note 6-5	7 831	3 865
Actifs d'impôts différés	Note 6-6	328	426
Total des Actifs non courants		182 982	164 514
Stocks nets	Note 6-7	38 472	26 634 *
Créances clients nettes	Note 6-8	46 591	31 621
Autres créances nettes	Note 6-9	35 186	37 213 *
Actifs d'impôts exigibles	Note 6-9	303	221
Trésorerie et équivalent de trésorerie	Note 6-10	55 219	38 841
Total des Actifs courants		175 771	134 530
Total de l'actif		358 753	299 044

* L'application du nouveau règlement de l'ANC sur les honoraires de commercialisation en 2012 aurait eu un impact négatif de 9 043 K€ sur le poste des autres créances nettes et un impact positif du même montant sur le poste des stocks nets.

État de la situation financière : bilan consolidé passif

(En K€)		2013	2012
Capital social		50 000	30 000
Réserves liées au capital		14 252	36 456
Réserves consolidées		3 251	(2 559)
Résultat consolidé groupe		7 807	4 268
Capitaux Propres part du groupe		75 310	68 165
Résultat des minoritaires		-	(237)
Réserves des minoritaires		-	11
Total des Capitaux propres		75 310	67 939
Dettes financière à long et moyen terme	Note 7-1	150 716	111 715
Avantage du personnel	Note 7-2	952	792
Provisions - non courant	Note 7-3	2 649	2 824
Passifs d'impôts différés	Note 7-4	17 306	16 864
Total des Passifs non courants		171 623	132 195
Part à moins d'un an des dettes financières à long et moyen terme	Note 7-1	10 470	10 871
Autres passifs et concours bancaires	Note 7-5	14 861	12 778
Dettes fournisseurs	Note 7-6	37 739	36 570
Autres dettes	Note 7-7	47 785	38 409
Passif d'impôts exigibles		965	282
Total des Passifs courants		111 820	98 910
Total du passif		358 753	299 044

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

Analyse du poste	2013	2012	2011
Fonds propres à l'ouverture	68 165	66 146	58 975
Résultat global de l'exercice (détaillé page suivante)	8 324	4 093	8 674
Distribution	(1 174)	(1 200)	(1 209)
Actions auto-détenues	242	(469)	228
Variation de périmètre (IFRS 3R) et divers	(247)	(405)	(522)
Fonds propres à la clôture	75 310	68 165	66 146

Tableau des flux de trésorerie consolidé *

(En K€)	2013	2012	
Résultat net des activités	7 807	4 031	
Elimination des produits et des charges sans incidence de trésorerie :			
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4 653	5 491	
Elimination des écarts de juste valeur	(1 703)	(2 135)	
Variation des provisions d'impôts différés actifs	(3 431)	(298)	
Variation des provisions d'impôts différés passifs	3 760	3 399	
+/- valeur de cession	22	21	
Capacité d'autofinancement (1)	11 108	10 509	
Variation de stocks	(11 838)	(3 974)	
Variation des autres postes d'actifs courants	(14 248)	29 447	
Variation des postes de passifs courants	10 528	(10 828)	
Activités opérationnelles (2)	(15 558)	14 645	
Décassements sur immobilisations	(19 687)	(24 583)	
Encaissements sur cessions d'immobilisations	232	738	
Variation de périmètre immobilisations			
Activités d'investissements (3)	(19 455)	(23 845)	
Dividendes versés	(1 174)	(1 200)	
Augmentation de capital ou apport	0	10	
Variation de périmètre			
Remboursement d'emprunt à long et moyen terme	(27 856)	(8 759)	
Encaissement d'emprunts à long et moyen terme	66 456	24 552	
Instruments de couverture	775	(261)	
Activités de financement (4)	38 201	14 342	
Variation de trésorerie nette	14 295	15 651	
Trésorerie à la clôture de l'exercice	note 6-10	40 358	26 063
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice		26 063	10 412

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

(1) dont -3 211 K€ pour les activités en cours d'arrêt en 2013 contre -2 366 K€ en 2012

(2) dont 3 611 K€ pour les activités en cours d'arrêt en 2013 contre 2 072 K€ en 2012

(3) dont 0 K€ pour les activités en cours d'arrêt en 2013 contre -19 K€ en 2012

(4) aucune opération de financement concernant les activités en cours d'arrêt n'a eu lieu sur 2013 et 2012

Compte de résultat consolidé 2013

(En K€)		2013	2012 retraité	2012 publié	Activité en cours d'arrêt	Retraitements *
Ventes immobilières	Note 8-1	93 986	82 576	82 576		
Recettes locatives	Note 8-2	205 269	180 007	180 007		
Autres produits des activités ordinaires	Note 8-3	16 475	19 769	59 575	22 538	(17 268)
Produits des activités ordinaires		315 730	282 352	322 158	22 538	(17 268)
Achats consommés		(165 640)	(150 890)	(164 971)	(4 658)	9 423
Charges de personnel	Note 8-4	(51 559)	(44 791)	(48 050)	(3 259)	
Impôts et taxes		(8 313)	(7 172)	(7 422)	(250)	
Charges opérationnelles courantes		(66 510)	(60 148)	(85 953)	(17 959)	7 846
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur		(5 162)	(4 461)	(4 538)	(77)	
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur		425	(246)	(1 124)	(878)	
Résultat opérationnel courant		18 971	14 643	10 100	(4 543)	
Autres produits et charges opérationnels	Note 8-5	(427)	(244)	(254)	(10)	
Ajustements de la valeur des immeubles de placement	Note 8-6	1 703	2 135	2 135		
Résultat opérationnel		20 247	16 534	11 981	(4 553)	
Produits de trésorerie		540	676	683	7	
Coût de l'endettement financier brut		(5 076)	(4 661)	(4 661)		
Coût de l'endettement financier net	Note 8-7	(4 536)	(3 985)	(3 978)	7	
Autres produits et charges financiers		(654)	(284)	(295)	(11)	
Résultat avant Impôts		15 057	12 265	7 708	(4 557)	
Charges d'impôt sur le résultat	Note 8-8	(3 473)	(5 287)	(3 677)	1 610	
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		11 584	6 978	4 031		
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	Note 3-1	(3 777)	(2 947)		(2 947)	
Résultat net		7 807	4 031	4 031		
<i>dont part du groupe</i>		<i>7 807</i>	<i>4 268</i>	<i>4 268</i>		
<i>dont intérêts minoritaires</i>			<i>(237)</i>	<i>(237)</i>		

* Ces retraitements correspondent à un changement de présentation pour une meilleure lecture des comptes. Ils sont expliqués et détaillés en note annexe 3.2.

Résultat global de l'exercice 2013

	2013	2012
Résultat net (en euros) part du groupe	7 807	4 268
Variation de juste valeur des instruments de couverture	776	(262)
Impôts différés correspondants	(259)	87
Résultat global	8 324	4 093

Résultat net consolidé par action

	2013	2012
Nombre d'actions au 31 décembre (hors actions auto-détenues)	980 000	968 750
<i>Résultat net (en euros) part du groupe</i>	<i>7 807</i>	<i>4 268</i>
Résultat net par action (en euros) part du groupe	7,97	4,41

Note 1 - Présentation

Le groupe Réside Etudes exerce trois activités principales de :

- **gestion immobilière**

Le groupe assure principalement les fonctions d'exploitant en meublé de résidences pour le compte des propriétaires et accessoirement le rôle d'administrateur de biens et de syndic de copropriété dans les résidences exploitées.

- **constitution d'un patrimoine immobilier**

Le groupe gère un patrimoine immobilier qui lui appartient en propre et qui est composé d'appartements et de lots commerciaux se situant en quasi-totalité dans des résidences qu'il a construites.

- **promotion immobilière**

Le groupe assure la conception, la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation d'ensembles immobiliers destinés à la location ou à l'accession.

Note 2 – Principes comptables

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Réside Etudes au 31 décembre 2013 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 26 mai 2013. Les principes comptables retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2013 sont conformes à ceux retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2012. Par ailleurs, compte tenu de l'émission obligatoire effectuée en octobre 2013, le Groupe Réside Etudes a mis en conformité ses états financiers et son rapport de gestion avec les règles applicables aux sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2013 n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations publiés par l'IASB au 31 décembre 2013 et adoptés par l'Union européenne.

Des travaux d'analyse sont en cours pour évaluer les enjeux et impacts financiers des normes IFRS 9, 10, 11 et 12.

L'interprétation de la norme IFRS 11 relative aux partenariats d'entreprise, notamment pour son application aux activités de co-promotion immobilière, est complexe et fait l'objet de travaux complémentaires spécifiques par le Comité d'interprétation des IFRS. Aucune position n'ayant été encore arrêtée, les sociétés relevant de ce régime ont continué d'être consolidées par intégration proportionnelle.

L'application de cette norme entrainerait la consolidation par équivalence des sociétés porteuses de projet en co-promotion avec pour conséquence une modification importante de la présentation des états financiers (chiffre d'affaires, stocks, créances...) ; néanmoins, en 2013, l'écart serait peu significatif : à titre d'exemple, les ventes immobilières comprises dans le chiffre d'affaires du Groupe seraient minorées de 4 M€. Cette incidence pourrait s'avérer potentiellement plus importante à l'avenir à raison du développement des opérations de co-promotion.

Utilisation d'estimations

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

Méthodes et périmètre de consolidation

L'évaluation du type de contrôle est réalisée au cas par cas et repose sur une analyse du contrôle, après prise en compte des cas de présomption précisés dans les IAS 27, 28 et 31.

Sociétés consolidées par intégration globale

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

Sociétés consolidées par intégration proportionnelle

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

Sociétés consolidées par équivalence

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

Date de clôture

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

Liste des sociétés consolidées

Celle-ci figure en note 13.

Changement de présentation

Conformément au nouveau règlement de l'ANC N°2012-5 du 8 novembre 2012, les ventes en VEFA ont été assimilées à des contrats long terme. En conséquence, les honoraires de commercialisation sont comptabilisés en éléments de stocks.

Par ailleurs, pour se conformer à une recommandation de l'AMF émise à l'occasion de la publication du prospectus de l'emprunt obligataire, les honoraires de commercialisation et de montage ont été éliminés en imputant les produits facturés par RESIDE ETUDES SAS aux charges prises en compte par les sociétés de programmes. Par analogie, ce retraitement a été appliqué à certaines facturations de prestations de service internes au groupe transitant par les comptes de copropriété.

Note 3 – Règles d'évaluation

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

Activités patrimoniales et de gestion

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

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

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

Activités de promotion

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

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

3.1 Activités en cours d'arrêt

Le Conseil d'Administration a acté au cours de l'exercice l'arrêt de l'activité de construction de la société CBM. Elle a donc été traitée comme une activité en cours d'arrêt dans les comptes 2013. Les éléments des comptes 2012 ont été retraités de façon comparable. Les principaux impacts sont détaillés dans le tableau ci-après :

(En K€)	2013	2012
Produits des activités ordinaires	9 076	22 538
Résultat opérationnel courant	(5 130)	(4 543)
Résultat avant Impôts	(5 625)	(4 557)
Résultat net d'impôt des activités en cours d'arrêt	(3 777)	(2 947)

3.2 Changements de présentation

Conformément au nouveau règlement de l'ANC N°2012-5 du 8 novembre 2012, les ventes en VEFA ont été assimilées à des contrats long terme. En conséquence, les honoraires de commercialisation sont comptabilisés en éléments de stocks.

Les impacts de ce changement de présentation sur les comptes de 2012 sont les suivants :

	Retraitements
Stocks nets	9 043
Autres créances	-9 043

Pour se conformer à une recommandation de l'AMF émise à l'occasion de la publication du prospectus de l'emprunt obligataire, les honoraires de commercialisation et de montage ont été éliminés en imputant les produits facturés par RESIDE ETUDES SAS aux charges prises en compte par les sociétés de programmes. Par analogie, ce retraitement a été appliqué à certaines facturations de prestations de service internes au groupe transitant par les comptes de copropriété.

Les impacts de ce changement de présentation sur les comptes de 2012 sont les suivants :

	Retraitements
Autres produits des activités ordinaires	-17 268
Achats consommés	9 423
Charges opérationnelles courantes	7 846

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.

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-hôteliers des résidences ainsi que du mobilier et du matériel du siège social. Ces immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et amorties en mode linéaire ou dégressif sur les durées estimées de leur utilisation :
 - Agencements, installations et mobilier de bureau - Mobilier des résidences 10 ans
 - Canapés, petit matériel et matériel de cafétéria 5 ans
 - Matériel informatique 3 ans

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

Immeubles de placement

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

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

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 cout 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 fondées 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 un tiers indépendant qui émet 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 2013 des taux de rendement s'étend entre 4.5 % et 5.7 % ; Les variations de valeurs sont donc très sensibles aux taux de rendement pratiqués sur les marchés.

Autres actifs financiers

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

Stocks et travaux en cours

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

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

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

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

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

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

Autres créances

Les autres créances sont évaluées à leur coût historique et font l'objet d'une dépréciation si celle-ci fait apparaître une perte potentielle.

Trésorerie

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

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

Dettes financières et instruments dérivés

Les dettes financières sont ventilées entre :

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

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

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

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

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. Les instruments utilisés par le Groupe répondant aux conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture.

A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte se produise, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice.

Au 31 décembre 2013, les instruments dérivés du Groupe répondent aux critères de qualification pour la comptabilité de couverture.

Impôts différés

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

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

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

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 2013, au crédit du compte 649 - Charges de personnel.

Avantages du personnel

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

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

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

Le résultat ainsi obtenu est actualisé conformément à la norme IAS 19 au taux moyen de 3.30 % au 31/12/2013. Le calcul de ces avantages est effectué par un cabinet indépendant. La variation des provisions d'un exercice à l'autre est constatée en totalité au compte de résultat sur la ligne "charges de personnel".

Provisions courantes et non courantes

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

Evaluation de risques financiers (IFRS 7)

Les risques de crédit sont présentés aux paragraphes 6-8 et 7-1. Par ailleurs, le Groupe Réside Etudes n'intervenant pas sur un marché réglementé ou spéculatif, les risques de marché et de prix sont inexistantes. Seuls subsistent des risques de taux liés notamment aux lignes de crédit de l'activité de promotion. Les taux variables des emprunts long terme ont été couverts par un instrument financier. Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché.

En outre, Réside Etudes Investissement a contracté en octobre 2013 un emprunt obligataire, d'un montant de 44 M€, placé auprès d'investisseurs institutionnels. Il doit justifier chaque année du respect d'un ratio consolidé "dettes financières sur fonds propres".

Dans le même temps, Réside Etudes Investissement a remboursé la totalité de l'emprunt d'un montant initial de 24 M€ contracté en juillet 2010 auprès d'un pool bancaire lors du rachat des titres de Résidences Services Gestion par Réside Etudes Exploitation. Il a été délié de ce fait des contraintes de respect de ratio liées à cet emprunt.

Actions auto-détenues et paiements fondés sur des actions

• Actions propres

Au 31 décembre 2013, Réside Etudes Investissement détient 20 000 d'actions de son capital provenant exclusivement de rachats effectués auprès d'anciens cadres ou administrateurs. Ces actions sont destinées à développer l'actionnariat des principaux cadres au travers de cessions éventuellement

assorties d'un paiement échelonné dans le temps. Ces cessions sont effectuées en valorisant les actions sur la base de la valeur d'actif net consolidé.

En application des normes IFRS, les actions propres détenues, ou cédées avec un crédit vendeur, sont intégralement déduites des fonds propres consolidés pour un montant de 1 233 K€ au 31/12/2013. 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.

Un premier plan d'attribution gratuite de 15 000 actions a été décidé par l'assemblée générale des actionnaires en juin 2011. 11 250 actions ont d'ores et déjà été attribuées aux salariés bénéficiaires au cours de l'exercice 2013. Au 31/12/2013, il reste 3750 actions à affecter au titre de ce plan. L'assemblée générale des actionnaires de juin 2013 a décidé un second plan d'attribution de 5 000 actions. Au 31/12/2013, aucune attribution n'a été effectuée au titre de ce second plan.

Note 4 – Acquisitions, cessions, évolutions du périmètre

La liste des sociétés consolidées au 31/12/2013 figure en note 13 ; celle-ci comprend un ensemble de 108 sociétés, dont 100 sociétés consolidées par intégration globale, et 8 sociétés consolidées par intégration proportionnelle. Elles ont été reclassées par secteur d'appartenance.

La variation nette de 2 sociétés correspond à l'entrée dans le périmètre de 14 nouvelles sociétés constituées ou acquises par le groupe (SARL La Girandière Services Saint-Berthevin, SARL La Girandière Services Chanteloup, SARL La Girandière Services Trelissac, SCI les Estudines du lac, SCI Vallon des 3 Confronts, SCI Quantum Girandière Clermont Ferrand, SCI Gir l'Isle d'Abeau 38, SCCV Nacarat Girandière Hem, SCI Charolais Paris XIIème, SCI Bati Armor Girandière Saint-Malo, SCI Résidence Hotel Augny, SCI Résidence Services Seniors Val d'Europe, SCI Résidence Services Seniors Brétigny, SCI Réalités Girandière Dinan) et à la sortie du périmètre de 4 sociétés de promotion (SCI Fonta Girandière Rezé, SCI Gir Volg 68, SNC Paris Evry et SNC les Estudines de Provence) et des filiales de Stud'City fusionnées sur l'exercice 2012.

Note 5 - Information sectorielle

Note 5-1 Structure de l'information sectorielle

Les informations présentées correspondent aux principales branches d'activités du groupe :

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

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 2013

2013 (en K€)	Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination inter-secteur (1)	Consolidé
Produits des activités ordinaires	218 384	9 085	98 415	16 320		342 204	26 474	315 730
Charges opérationnelles courantes	(205 393)	(2 802)	(92 125)	(18 042)		(318 362)	(26 340)	(292 022)
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur	(4 087)	(324)	(240)	(511)		(5 162)		(5 162)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	321	(8)	(138)	250		425		425
Résultat opérationnel courant	9 225	5 951	5 912	(1 983)		19 105	134	18 971
Autres produits et charges opérationnels non courants	95	52	(550)	(24)		(427)		(427)
Ajustements de la valeur des immeubles de placement		1 703				1 703		1 703
Résultat opérationnel non courant	9 320	7 706	5 362	(2 007)		20 381	134	20 247
Résultat financier	(1 462)	(3 203)	336	(675)		(5 004)	186	(5 190)
Résultat avant impôt hors activités en cours d'arrêt	7 858	4 503	5 698	(3 002)		15 057		15 057
Résultat avant impôt des activités en cours d'arrêt					(5 625)	(5 625)		(5 625)
Résultat avant impôts toutes activités						9 432		9 432

(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 (16,3 M€), aux loyers versés par la branche gestion à la branche patrimoniale (3,8 M€).

Au 31-12-2013 (en K€)	Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination inter-secteur (2)	Consolidé
Actifs non courants	51 589	128 666	1 978	13 305	779	196 317	13 335	182 982
Actifs courants	55 744	8 568	107 091	73 516	8 848	253 767	77 996	175 771
Total actifs	107 333	137 234	109 069	86 821	9 627	450 084	91 331	358 753
Passifs non courants	24 071	91 780	19 730	45 861	2 181	183 623	12 000	171 623
Passifs courants	70 894	18 619	56 828	31 354	13 456	191 151	79 331	111 820
Total des passifs hors capitaux propres	94 965	110 399	76 558	77 215	15 637	374 774	91 331	283 443

(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 (12 M€) et pour les actifs et passifs courants, les comptes courants entre la branche holding et les autres branches.

Information sectorielle 2012

2012 (en K€) retraité des méthodes suivies en 2013								
	Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination inter- secteur (1)	Consolidé
Produits des activités ordinaires	195 182	7 900	85 749	14 354		303 185	20 833	282 352
Charges opérationnelles courantes	(185 488)	(2 940)	(79 465)	(15 942)		(283 835)	(20 834)	(263 001)
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur	(3 574)	(308)	(141)	(438)		(4 461)		(4 461)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	(775)	(14)	530	13		(246)		(246)
Résultat opérationnel courant	5 345	4 638	6 673	(2 013)		14 643		14 643
Autres produits et charges opérationnels non courants	(28)	650	(551)	(315)		(244)		(244)
Ajustements de la valeur des immeubles de placement		2 135				2 135		2 135
Résultat opérationnel non courant	5 317	7 423	6 122	(2 328)		16 534		16 534
Résultat financier	(867)	(3 397)	408	(413)		(4 269)		(4 269)
Résultat avant impôt hors activités en cours d'arrêt	4 450	4 026	6 530	(2 741)		12 265		12 265
Résultat avant impôt des activités en cours d'arrêt					(4 557)	(4 557)		(4 557)
Résultat avant impôts toutes activités						7 708		7 708

(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 (14,3 M€), aux loyers versés par la branche gestion à la branche patrimoniale (3,2 M€).

Au 31-12-2012 (en K€) retraité des méthodes suivies en 2013								
	Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination inter- secteur (2)	Consolidé
Actifs non courants	39 495	121 794	2 454	731	790	165 264	750	164 514
Actifs courants	49 412	8 746	80 442	45 860	12 296	196 756	62 226	134 530
Total actifs	88 907	130 540	82 896	46 591	13 086	362 020	62 976	299 044
Passifs non courants	19 158	84 973	11 107	16 033	1 674	132 945	750	132 195
Passifs courants	58 358	21 726	37 097	30 166	13 789	161 136	62 226	98 910
Total des passifs hors capitaux propres	77 516	106 699	48 204	46 199	15 463	294 081	62 976	231 105

(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 courants, les comptes courants entre la branche holding et les autres branches.

Note 5-2 Chiffres clés par branche d'activité

- Eléments de résultats

Le tableau d'analyse des éléments de résultat permet de mesurer le poids des différents secteurs d'activité dans la formation des résultats du Groupe ainsi que la variation de ces éléments entre les deux exercices.

Produits des activités ordinaires	2013	%	2012	%	Variation K€	Variation %
hors activité en cours d'arrêt						
Gestion	218 384	64%	195 182	64%	23 202	12%
Patrimoine	9 085	3%	7 900	3%	1 185	15%
Promotion	98 415	29%	85 749	28%	12 666	15%
Holding et Non affecté	16 320	5%	14 354	5%	1 966	14%
Consolidé sectoriel	342 204	100%	303 185	100%	39 019	13%

Résultat courant avant impôts	2013	%	2012	%	Variation K€	Variation %
hors activité en cours d'arrêt						
Gestion	7 858	52%	4 450	36%	3 408	77%
Patrimoine	4 503	30%	4 026	33%	477	12%
Promotion	5 698	38%	6 530	53%	(832)	-13%
Holding et Non affecté	(3 002)	-20%	(2 741)	-22%	(261)	10%
Consolidé sectoriel	15 057	100%	12 265	100%	2 792	23%

Au niveau du chiffre d'affaires, le poids des différents métiers est resté très stable. L'exercice 2013 confirme que le Groupe exerce majoritairement une activité de Gestion puisque près des deux tiers du chiffre d'affaires est réalisé sur cette branche d'activité.

Le poids de la Promotion Immobilière reste cependant significatif puisque près de 30 % de l'activité du Groupe est réalisé sur ce métier.

Au niveau du résultat courant avant impôts, l'exercice 2013 s'est traduit par une forte progression du secteur gestion qui devient la branche d'activité majoritaire en termes de résultat.

- Eléments bilanciaux

Le tableau d'analyse des éléments bilanciaux permet de mesurer le poids des différents secteurs d'activité principalement en termes d'actifs non courants essentiellement constitués d'immobilisations et de passifs non courants principalement constitués de dettes.

Actifs non courants	2013	%	2012	%	Variation K€	Variation %
Gestion	51 589	26%	39 495	24%	12 094	31%
Patrimoine	128 666	66%	121 794	74%	6 872	6%
Promotion	1 978	1%	2 454	1%	(476)	-19%
Holding et Non affecté	13 305	7%	731	0%	12 574	1720%
Activité en cours d'arrêt	779	0%	790	0%	(11)	-1%
Consolidé sectoriel	196 317	100%	165 264	100%	31 053	19%

Passifs non courants	2013	%	2012	%	Variation K€	Variation %
Gestion	24 071	13%	19 158	14%	4 913	26%
Patrimoine	91 780	50%	84 973	64%	6 807	8%
Promotion	19 730	11%	11 107	8%	8 623	78%
Holding et Non affecté	45 861	25%	16 033	12%	29 828	186%
Activité en cours d'arrêt	2 181	1%	1 674	1%	507	30%
Consolidé sectoriel	183 623	100%	132 945	100%	50 678	38%

L'activité patrimoniale du Groupe représente une part prépondérante tant en terme d'immobilisation que d'endettement.

La branche Gestion représente également un poids significatif sur ces postes d'actifs et de passifs non-courants, notamment en raison du rattachement à ce secteur de l'ensemble des actifs immobiliers d'exploitation (bureaux, cafétérias, brasseries et restaurants, espaces de séminaire, spas, etc.).

Au total de ces deux branches, près des deux-tiers de l'endettement long terme du Groupe est lié au portage d'actifs immobiliers.

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

Note 6-1 Immobilisations incorporelles

Analyse du poste	2013	2012
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	10 812	10 176
Acquisitions de l'exercice	655	636
Cessions et reclassement		
Immobilisations brutes en fin d'exercice	11 467	10 812
Dépréciations	(1 911)	(1 703)
Montant net au 31 décembre	9 556	9 109

Les immobilisations incorporelles augmentent de 447 K€ en valeur nette.

L'essentiel de l'augmentation provient de droits d'occupation de parking acquis pour 353 K€ par la Foncière Etoile la Boétie et d'investissements en logiciels informatiques acquis pour 252 K€ par de Réside Etudes Gestion.

Les immobilisations incorporelles nettes se composent de :

Analyse du poste	2013	2012
Marques	356	356
Fonds de commerce acquis :	7 338	7338
- Résidences Services Gestion	286	286
- Réside Etudes Apparthotels	2 045	2 045
- Résidences La Girandière	1 263	1 263
- Résidences Stud'City	3 105	3 105
- Résidences Relais Spa	639	639
Logiciels informatiques	1 492	997
Droit au bail	370	418
Montant net au 31 décembre	9 556	9 109

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.

Note 6-2 Immobilisations corporelles

Analyse du poste	2013	2012
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	73 754	62 837
Acquisitions de l'exercice	8 051	11 105
Cessions ou mises au rebut et reclassement de l'exercice	(533)	(188)
Immobilisations brutes en fin d'exercice	81 272	73 754
Amortissements	(30 715)	(26 918)
Montant net au 31 décembre	50 557	46 836

Les acquisitions d'immobilisations corporelles sur l'exercice 2013 s'élèvent à 8 051 K€, et s'analysent principalement par des acquisitions sur la société :

- Foncière de la Mayenne pour 2 554 K€ ;
- Résidences Services Gestion pour 1 869 K€ ;
- La Girandière pour 1 603 K€ ;
- Réside Etudes Apparthôtels pour 1 064 K€ ;
- Réside Etudes Gestion pour 660 K€ ;
- Relais Spa Roissy pour 255 K€.

Les diminutions d'immobilisations corporelles sur l'exercice 2013 s'élèvent à 533 K€, et s'analysent en :

- Cession hors groupe des commerces de la résidence patrimoniale Rond-point des 2 Golfs pour 232 K€
- Mises au rebut pour 301 K€ de divers matériels et agencements.

A titre d'information, le Spa et les salles de réunion détenus par la Foncière Commerces Chessy ont été refinancés début 2013 auprès d'un crédit bailleur pour respectivement 6 500 K€ et 1 450 K€.

Note 6-3 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 2013.

Analyse du poste		- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Valeur brute d'origine	36 883			
Amortissements cumulés au 31 décembre 2013	12 413			
Redevances payées en 2013	4 634			
Capital restant dû au 1 ^{er} janvier 2013	16 042			
Augmentations en 2013	8 623			
Remboursements en 2013	(3 161)			
Capital restant dû au 31 décembre 2013	21 504	2 761	18 743	
Capital restant dû au 31 décembre 2012	16 047	2 534	7 080	6 433

Note 6-4 Immeubles de placement

Analyse du poste	2013	2012
Valeur à l'ouverture de l'exercice	94 868	79 089
Acquisitions de l'exercice	8 729	4 224
Virement d'immobilisations en cours	9 410	9 420
Réévaluation de l'exercice	1 703	2 135
Montant net au 31 décembre	114 710	94 868

L'évolution constatée en 2013 s'explique principalement par la livraison de la résidence Marseille République, dont le coût de revient final, d'un montant de 18 025 K€, se décompose en : coûts engagés sur l'exercice 2012 pour 9 410 K€ et coûts engagés sur l'exercice 2013 pour 8 615 K€.

La réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement au titre de l'exercice 2013 est de 1 703 K€.

Immeubles de placement en cours de construction

Analyse du poste	2013	2012
Valeur à l'ouverture de l'exercice	9 410	12 920
Virement d'immobilisations en cours	(9 410)	(9 420)
Acquisitions de l'exercice	0	5 910
Montant net au 31 décembre	0	9 410

Note 6-5 Autres actifs financiers

Analyse du poste	2013	2012
Dépôts de garantie	1 427	1 454
Prêt d'autofinancement crédit-bail	6 377	2 385
Actions propres payables à terme	0	0
Autres titres immobilisés	24	24
Titres non consolidés	3	2
Total	7 831	3 865

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

- Marseille République pour 3 500 K€ ;
- Relais Spa Roissy pour 1 761 K€ ;
- Foncière Commerces Chessy pour 1 112 K€.

Note 6-6 Actifs d'impôts différés

Le montant de 328 K€ correspond à des retraitements de consolidation d'impôt sur les sociétés non intégrées fiscalement.

Note 6-7 Stocks

Analyse du poste	2013	2012*
Montant brut	39 656	27 585
Dépréciations	(1 184)	(951)
Stocks nets des activités de promotion	38 472	26 634*

* Soit 35 677 K€ en comparable. Cf note 3.2

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

Les montants indiqués pour les stocks concernent un calcul effectué en fonction de l'avancement des programmes.

Note 6-8 Créances clients

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

Analyse du poste	2013	2012
Clients des activités de gestion étudiante	1 846	1 518
Clients des activités Apparthotels	5 863	6 072
Clients des activités de promotion	33 600	16 092
Clients des activités de construction (en cours d'arrêt)	4 461	7 821
Clients des autres activités	3 096	2 218
Dépréciations	(2 275)	(2 100)
Total	46 591	31 621

Le poste "clients des activités de gestion" est principalement constitué des créances sur les clients locataires des logements gérés et des facturations au titre des contrats de prestations de services et des créances sur les clients "entreprises" des activités para-hôtelières. Sont considérés comme créances douteuses et provisionnés à 100 % les soldes débiteurs de tous les locataires sortis au 31 décembre ainsi que ceux des locataires présents excédant 1 500 €. Une revue spécifique des créances para-hôtelières a été réalisée et a permis d'identifier précisément les créances jugées litigieuses pour les provisionner à 100 %.

Le compte "clients des activités de promotion" représente les montants restant à verser se rapportant à des ventes en l'état futur d'achèvement, ainsi que le préfinancement par le groupe de la TVA des acquéreurs ; ce montant est compensé par les produits constatés d'avance directement liés aux ventes d'appartements.

Les termes des encours nets se présentent comme suit :

En K€	Total	Non échu	< 60 jours	< 90 jours	< 180 jours	> 180 jours
Clients des activités de gestion étudiante	545		545			
Clients des activités Apparthotels	5 224	1 045	2 967	643	569	
Clients des activités de promotion	33 465	33 465				
Clients des activités de construction (en cours d'arrêt)	4 395	4 395				
Clients des autres activités	2 962	970	1 886	77	11	18
Total 2013	46 591	39 875	5 398	720	580	18
Rappel 2012	31 621	25 869	4 471	893	380	8

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

Note 6-9 Autres créances et actifs d'impôts exigibles

Analyse du poste	2013	2012*
Acomptes fournisseurs	355	340
Créances sociales et fiscales	20 877	17 979
Comptes de régularisation et divers	13 954	18 894
Total Autres créances	35 186	37 213
Actifs d'impôts exigibles	303	221

* Cf note 3.2

Toutes les créances sont à moins d'un an.

Note 6-10 Trésorerie nette

Les comptes de régularisation et divers sont principalement constitués des charges constatées d'avance pour 2 545 K€, des débiteurs divers pour 9 632 K€.

Analyse du poste	2013	2012
Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif	55 219	38 841
Concours bancaires courants	(14 861)	(12 778)
Trésorerie nette au 31 décembre	40 358	26 063

Note 7 - Note sur l'état de la situation financière consolidée – passif

Note 7-1 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	2013	2012
Montant à l'ouverture de l'exercice	122 586	106 353
Nouveaux prêts mis en place et tirages effectués (7.1.1.)	66 456	24 992
Remboursements effectués (7.1.2.)	27 856	8 759
Montant net au 31 décembre	161 186	122 586

	Total	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Emprunts obligataires	46 880	480	600	45 800
Frais d'émission de l'emprunt obligataire	-1 303	-261	-1 042	
Emprunts et dettes financières	115 609	10 251	41 629	63 729
Total 2013	161 186	10 470	41 187	109 529
Total 2012	122 586	10 871	69 873	41 842

7.1.1. Variation du poste « Nouveaux prêts mis en place et tirages effectués »

Elle se traduit par une augmentation à hauteur de 66 456 K€ dont le détail figure ci-après.

SOCIETE CONCERNEE	EMPRUNT EN K€	CREDIT-BAIL EN K€	OBSERVATIONS
Réside Etudes Investissement	42 697		Emprunt obligataire de 44 000 K€ sous déduction de 1303 K€ de frais d'émission
Résidence Marseille République		12 115	Crédit-bail pour un montant total de 18 025 K€, dont une première tranche de financement avait été engagée sur l'exercice 2012 pour 5 910 K€.
Foncière Commerces Chessy		7 950	Crédit-bail pour le financement du Spa
Relais Spa Roissy		1 967	Crédit-bail pour les salles de séminaires
Foncière de la Mayenne	1 500		Emprunt pour l'acquisition des espaces communs de services
Autres	227		
TOTAL	44 424	22 032	

7.1.2. Variation du poste « Remboursements effectués »

Elle se traduit par une diminution à hauteur de 27 856 K€ dont le détail figure ci-après.

SOCIETE CONCERNEE	EMPRUNT EN K€	CREDIT-BAIL EN K€	SWAP	OBSERVATIONS
Réside Etudes Exploitation	17 460			Remboursement du prêt corporate
Foncière Paris Opéra		910	580	
Sociétés patrimoniales	1 919			Principalement les prêts PLS
Réside Etudes	2 144			Remboursement d'un prêt bancaire à moyen terme
Sociétés Exploitantes		3 161	170	Dont 658 K€ pour Résidences Services Gestion, 523 K€ pour la SAS Réside Etudes Apparthôtels, 436K€ pour la SAS Relais Spa, 876 K€ pour la SAS Relais Spa Roissy et 575 K€ pour la SARL Foncière Commerces Chessy Dont 170 de variation des Swaps de la SAS Relais Spa Roissy
Autres	1 566			
TOTAL	23 089	4 071	750	

7.1.3. Caractéristiques des émissions obligataires

Emission obligataire	RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT	GIAC OLT
Date d'émission	23/10/2013	31/07/2012
Montant de l'émission souscrite	44 000 000 €	2 400 000 €
Nominal des obligations	100 000 €	50 000 €
Durée	6 ans	10 ans
Taux annuel	5,20 %	Euribor 3 mois + 3,05%
Remboursement du capital	In fine	Sur 10 ans avec 5 années de franchise de remboursement

Résidé Etudes Investissement s'est engagée dans le cadre de l'émission obligataire de 44 M€ à respecter un ratio « gearing » (rapport entre l'endettement et les fonds propres) 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 au 31 décembre 2013, ce ratio est négatif à -0,07.

Note 7-2 Avantages du personnel

L'engagement de la société au titre des médailles du travail conformément aux dispositions des conventions collectives applicables au 31 décembre 2013 est non significatif au 31 décembre 2013.

L'indemnité retraite a augmenté malgré le fait que le taux d'actualisation ait augmenté passant ainsi de 3.20 % au 31/12/2012 à 3.30 % au 31/12/2013.

La valeur des engagements de retraite au 31 décembre 2013, évaluée par un actuaire indépendant, est de 952 K€ ; la provision pour indemnités de départ en retraite tient compte de :

- l'ancienneté des salariés
- la rémunération projetée lors du départ en retraite en fonction d'un taux de croissance annuelle compris entre 1 et 2 % en fonction des entités au titre du G.V.T (Glissement Vieillesse Technicité) (incluant l'incidence de l'inflation)
- la probabilité pour chaque salarié d'être présent dans le groupe jusqu'à l'âge de la retraite (fixé par hypothèse à 65 ans) en fonction d'un taux de turnover dégressif
- la prise en compte du taux moyen des charges sociales à hauteur de 50 %, le résultat étant ramené à la date de l'arrêt des comptes au moyen d'un taux d'actualisation fixé à taux moyen de 3.30 % au 31/12/2013.

Décomposition de la variation de l'engagement	2013	2012
Valeur actuelle nette des engagements au début de l'exercice (provision à l'ouverture)	(792)	(566)
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(116)	(75)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(25)	(27)
Pertes et gains actuariels	(46)	(124)
Prestations payées	27	
Valeur actuarielle nette des engagements en fin d'exercice (provision à la clôture)	(952)	(792)

Décomposition de la charge annuelle	2013	2012
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(116)	(75)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(25)	(27)
Charge de l'exercice	(141)	(102)

Note 7-3 Provisions courantes et non courantes

La provision totale de 2 649 K€ constituée au 31 décembre 2013 est composée :

- de diverses provisions concernant les activités de promotion pour 584 K€
- de diverses provisions pour pertes à terminaison et arrêt d'activité de CBM à hauteur de 2 174 K€.

Analyse du poste	2013	2012
Montant à l'ouverture de l'exercice	2 824	1 910
Dotations de l'exercice	1 844	1 849
Reprises de l'exercice	(2 019)	(935)
Montant au 31 décembre	2 649	2 824

Les reprises de provisions correspondent pour l'essentiel aux pertes à terminaisons de CBM.

Note 7-4 Passifs d'impôts différés

Analyse du poste	2013	2012
Impôts latents au titre de la réévaluation des actifs à la juste valeur	10 893	9 311
Impôts latents au titre de la marge à l'avancement	2 484	3 909
Autres (différences temporaires) *	3 929	3 644
Total	17 306	16 864

* Ce montant correspond principalement à la déductibilité anticipée des honoraires de commercialisation (4 783 K€) sous déduction des impôts différés latents actifs des sociétés intégrées fiscalement.

Note 7-5 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 14 861 K€ sont principalement composés de 13 978 K€ de crédits concernant les activités de promotion.

Analyse du poste	2013	2012
Montant à l'ouverture de l'exercice	12 778	24 652
Nouveaux prêts mis en place et tirages effectués	8 636	7 692
Remboursements effectués	(6 553)	(19 566)
Montant au 31 décembre	14 861	12 778

Note 7-6 Dettes fournisseurs

Analyse du poste	2013	2012
Fournisseurs activités de promotion	22 114	17 534
Fournisseurs activités de construction (CBM activité en cours d'arrêt)	2 925	5 290
Fournisseurs activités de gestion et divers	12 700	13 746
Total	37 739	36 570

La variation du poste « fournisseurs des activités de promotion » s'explique principalement par:

- une diminution de 2 452 K€ entre l'exercice 2012 et l'exercice 2013 pour la SNC Spa Roissy.
- une augmentation de 4 604 K€ entre l'exercice 2012 et l'exercice 2013 pour la SARL Roissy Park.
- une augmentation de 2 056 K€ entre l'exercice 2012 et l'exercice 2013 pour la SCI Gir Tarbes 65.

Note 7-7 Autres dettes

Analyse du poste	2013	2012
Dettes sociales et fiscales	25 882	19 560
Comptes de régularisation et divers	21 903	18 849
Total	47 785	38 409

Les comptes de régularisation et divers sont principalement constitués de :

- Crédoiteurs divers (copromotions) pour 1 894 K€
- Comptes de régularisations pour 4 757 K€ composés en quasi-totalité de produits constatés d'avance se répartissant comme suit : 1 127 K€ pour la SAS CBM et 3 266 K€ pour la SAS La Girandière.
- Dettes diverses pour 15 251 K€ se répartissant principalement comme suit : 1 847 K€ pour la SAS la Girandière, 8 997 K€ pour la SAS RSG et 1 508 K€ pour la SAS LFP.

Note 8 – Commentaires sur le compte de résultat

Note 8-1 Ventes immobilières

Le chiffre d'affaires des ventes d'appartements est constaté au prorata du coefficient d'avancement global : le montant ainsi déterminé s'est élevé à 93 986 K€ contre 82 576 K€ au titre de l'exercice 2012.

Note 8-2 Recettes locatives

Les recettes locatives, apparaissant au compte de résultat pour un montant de 205 269 K€ contre 180 007 K€ en 2012, 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 8-3 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 16 475 K€ en 2013 contre 19 769 K€ en 2012 en terme comparable.

Note 8-4 Charges de personnel

Analyse du poste	2013	2012
Frais de personnel	36 169	35 092
Charges sociales	14 437	9 411
Participation des salariés	953	288
Total	51 559 *	44 791

*Le montant du Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi (CICE) s'est élevé à 975 K€ au titre de l'exercice 2013.

L'effectif permanent du groupe au 31 décembre 2013 est de 1 251 personnes contre 1 165 au 31 décembre 2012. Il est réparti de la manière suivante :

	2013	2012
Employés	795	763
Agents de maîtrise	278	231
Cadres	178	171

Note 8-5 Autres produits et charges opérationnels

Ce poste (427 K€) est constitué principalement par les redressements fiscaux des SARL de services Girandière pour 416 K€.

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

Le solde de 1 703 K€ correspond à l'impact des immeubles évalués à la juste valeur.

Note 8-7 Coût de l'endettement financier net

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

Note 8-8 Charges d'impôts sur le résultat

Compte tenu du dépassement en 2014 du seuil de 250 M€ de chiffre d'affaires pour les sociétés membres du périmètre de l'intégration fiscale, le Groupe a décidé d'appliquer aux impôts latents des filiales intégrées fiscalement une surtaxe d'impôt de 10,7 %. L'impact provisionné dans les comptes 2013 s'élève à 700 K€.

Le montant de l'impôt présenté dans les états financiers consolidés constitue une charge de 3 473 K€, hors prise en compte de l'impôt sur les activités en cours d'arrêt (incidence : crédit de 1 848 K€).

La charge d'impôt globale provisionnée du Groupe est de 1 625 K€ soit un taux d'impôt consolidé de 17,23 %.

Analyse de l'impôt	2013	2012
Résultat avant impôt (y compris activité en cours d'arrêt)	9 432	7 708
Charge d'impôt théorique	3 246	2 569
Charge d'impôt réelle	1 625	3 677
<i>soit un taux facial d'impôt de</i>	<i>17,23%</i>	<i>47,70%</i>
Explication de l'écart	1 621	-1 108
Incidence de la majoration de 10,7% sur les impôts latents	-700	0
Effet des différences permanentes	-675	-202
Effet net des bases non activées	2 996	-906
Ecart net	1 621	-1 108

L'impôt sur les sociétés effectivement payé au titre de l'exercice 2013 s'élève à 1 296 K€.

Note 9 – Engagements hors bilan

Engagements reçus

Ils comprennent les garanties financières reçues de la banque Natixis et de la SOCAF au titre des activités de gestion et de transaction à hauteur de 7 800 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.

Note 10 – IAS 24 parties liées

Le montant global des rémunérations versées aux quatre administrateurs salariés s'élève à 1 436 K€ en 2013 contre 1 329 K€ en 2012 se décomposant en salaire brut, participation et avantages en nature (979 K€) et charges sociales (457 K€). Les jetons de présence pour l'ensemble du Conseil s'élève à 35 K€. Il n'y a pas d'engagement spécifique aux administrateurs en matière de pension ou autres indemnités.

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

Note 11 – Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires perçus par les commissaires aux comptes au titre du contrôle des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2013 se sont élevés globalement à 297 K€ hors taxe (pour le cabinet Deloitte et Associés, Monsieur Philippe Mouraret).

Note 12 – Evénements post-clôture

Il n'y a pas d'événement significatif.

Note 13 - Liste des sociétés consolidées

Nom des sociétés	Forme juridique	Pourcentage d'intérêt **
Activité de gestion		
Résidences Services Gestion	SAS	100
Stud'City	SAS	100
CLB Gestion	SARL	100
PDP Rennes Longchamps	SARL	80
Résidence Etudes Apparthotels	SAS	100
MLB Massy	SARL	80
Foncière Commerces Chessy	SARL	96,5
Relais Spa	SAS	96,5
Relais Spa Roissy	SAS	100
BF Chessy Restauration	SARL	78,2
BF Roissy Restauration	SARL	81
La Girandière	SAS	100
La Girandière Services Saint Fort	SARL	100
La Girandière Services Craon	SARL	100
La Girandière Services Segré	SARL	100
La Girandière Services Bruz	SARL	100
La Girandière Services Volgelsheim	SARL	100
La Girandière Services Avrillé	SARL	100
La Girandière Services Olivet	SARL	100
La Girandière Services Osny	SARL	100
La Girandière Services Valenciennes	SARL	100
La girandière Saint Berthevin	*	SARL 100
La Girandière Chanteloup	*	SARL 100
La Girandière Trélissac	*	SARL 100
Foncière de la Mayenne	SCI	100
Arlentin	SCI	100
Lincoln François Premier	SAS	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	SARL	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
Foncière Spa Roissy	SARL	100
Foncière Spa Chessy	SARL	100
Foncière Commerces Roissy	SARL	100
Marseille République	SARL	100
Périgord	SARL	100
François Arago	SARL	100

Activités de promotion

Résidé Etudes	SAS	100
Cauxiprom	SARL	100
Résidence Les Rives du Léman	SARL	100
Val d'Europe	SNC	100
Jules Verne	SCI	100
Paris Massy	SNC	100
Saint Germain	SNC	100
Kleber	SNC	100
Paris Saint Denis	SNC	100
De Lagny	SCI	100
Paris Courbevoie	SNC	100
Gir Meaux 77	SCI	100
De la Ferme	SCI	100
Galliéni	SNC	100
Roissy Village	SNC	100
Spa Roissy	SNC	100
Saint Cyprien	SNC	100
Germinoise	SCI	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
Pierre Sépard	SNC	100
Berges de Loire	SNC	100
Roissy Park	SNC	100
Arcachon Plaza	SNC	100
Gir Hénin 62	SCI	100
Gir Saint Fiacre	SCI	100
Gir Valenciennes 59	SCI	100
Rhésidhome du Théâtre	SNC	100
Gir Trélassac 24	SCI	100
Gir Laval 53	SCI	100

Fonta Girandière		SCI	50
Bords de Marne		SNC	100
Estudines F. Arago		SNC	100
Estudines Diderot		SNC	100
Fonta Girandière Ecoflant		SCI	50
Charité Girandière		SCI	50
Fonta Girandière Perpignan		SCI	50
Gir Le Havre 76		SCI	100
Gir Tarbes 65		SCI	100
Gir Epernay 51		SCI	100
Gir Le Mans 72		SCI	100
Gr Challans 85		SCI	100
Gir Mulhouse 68		SCI	100
SCCV boulevard armée des alpes NICE		SCI	50
Les Estudines du Lac	*	SCI	100
Vallon des trois confronts	*	SCI	100
Quantum Girandière Clermont Ferrand	*	SCI	50
Gir l'Isle d'Abeau 38	*	SCI	100
SCCV Nacarat Girandière Hem	*	SCI	50
Charolais Paris XIIème	*	SCI	100
Bati Armor Girandière Saint Malo	*	SCI	50
Résidence Hotel Augny	*	SCI	100
Résidence Senior Services Val Europe	*	SCI	100
Résidence Senior Services Bretigny	*	SCI	100
Réalités Girandière Dinan	*	SCI	75

Holdings

Résidence Etudes Investissement	SA	Mère
Résidence Etudes Gestion	SAS	100
Résidence Etudes Exploitation	SAS	100

Activité de construction (en cours d'arrêt)

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

* Sociétés constituées ou acquises en 2013

** Toutes les sociétés sont contrôlées à 100 % directement ou indirectement, à l'exception de :

- la SAS Relais Spa (96,5%), de la SARL foncière Commerces Chessy (96,5%), des SARL BF Chessy Restauration et BF Roissy Restauration (respectivement 78,2% et 81%), des SARL PDP Rennes Longchamps et MLB Massy (80%). Les pertes affectables aux minoritaires sont pris en charge par le Groupe.
- des SCI Fonta-Girandière, Fonta-Girandière Ecoflant, Charité-Girandière, Fonta-Girandière Perpignan, SCCV Boulevard des Alpes, Quantum Girandière Clermont Ferrand, SCCV Nacarat Girandière Hem, Bati Armor Girandière Saint Malo (50%) et Réalités Girandière Dinan (75%). Toutes les sociétés sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale, hormis les SCI Fonta-Girandière, Fonta-Girandière Ecoflant, Charité-Girandière, Fonta-Girandière Perpignan, SCCV Boulevard des Alpes, Quantum Girandière Clermont Ferrand, SCCV Nacarat Girandière Hem, Bati Armor Girandière Saint Malo qui sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle du fait du contrôle conjoint.

Comptes sociaux de Réside Etudes Investissement

Bilan	p. 43
Compte de résultat	p. 44
Annexe aux comptes sociaux annuels 2013	p. 45
Tableau des filiales et participations	p. 48

Bilan social 2013

Actif	Brut	Amortissements & Provisions	Montant net au 31/12/2013	Montant net au 31/12/2012
Actif immobilisé				
Immobilisations financières	36 000 000		36 000 000	-
Titres de participation	66 911 634	1 709 685	65 201 949	67 879 632
Autres	789 975		789 975	776 955
Total I	103 701 608	1 709 685	101 991 923	68 656 586
Actif circulant				
Autres créances	26 055 612	6 851 748	19 203 864	17 186 523
Valeurs mobilières de placement	1 068 081		1 068 081	-
Actions propres	798 543		798 543	1 048 220
Disponibilités	25 709 741		25 709 741	7 562 174
Frais d'émission d'emprunts à étaler	1 303 433		1 303 433	-
Total II	54 935 410	6 851 748	48 083 662	25 796 917
Total général (I+II)	158 637 018	8 561 433	150 075 585	94 453 503

Passif	Montant net au 31/12/2013	Montant net au 31/12/2012
Capitaux propres		
Capital	50 000 000	30 000 000
Réserve légale	100 000	100 000
Report à nouveau	14 185 641	36 356 435
Résultat de l'exercice	6 628 966	(997 794)
Total I	70 914 607	65 458 641
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques financiers	-	249 677
Total II	-	249 677
Emprunts obligataires	46 852 125	2 422 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 889 172	6 552 105
Emprunts et dettes financières diverses	28 247 268	13 525 269
Dettes fiscales et sociales	978 208	303 050
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	136 358	86 620
Autres dettes	57 846	5 856 141
Total III	79 160 978	28 745 185
Total général (I+II+III)	150 075 585	94 453 503

Compte de résultat social 2013

	2013	2012 Retraité*	2012 publié
Produits d'exploitation et transfert de charges	1 303 433	0	0
Revenus des titres de participation			5 565 597
Total	1 303 433	-	5 565 597
Charges d'exploitation			
Charges externes	1 930 873	272 575	272 575
Impôts et taxes	70	96	96
Charges sociales	-	-	-
Autres charges	35 000	28 000	28 000
Dotation aux provisions	4 083 345	2 768 403	2 768 403
Total	6 049 288	3 069 074	3 069 074
Résultat d'exploitation	(4 745 855)	(3 069 074)	(2 496 523)
Produits financiers	11 558 582	5 565 597	
Revenus des valeurs mobilières de placement	5 433		
Autres intérêts et produits assimilés	512 851	366 265	366 265
Total	12 076 866	5 931 861	366 265
Charges financières			
Intérêts et charges assimilées	1 189 584	555 969	555 969
Dépréciation titres de participation	1 659 683	2	2
Total	2 849 267	555 971	555 971
Résultat financier	9 227 599	5 375 891	(189 706)
Résultat courant	4 481 744	2 306 818	2 306 818
Produits exceptionnels	-	-	-
Produits de cession des éléments d'actifs immobilisés	1 018 000	-	-
Reprises de provisions	249 677	12 547	12 547
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	23 670	5 800 000	5 800 000
Cession immobilisations financières	1 018 000	-	-
Résultat exceptionnel	226 007	(5 787 453)	(5 787 453)
Impôts sur les bénéfices	(1 921 216)	(2 482 841)	(2 482 841)
Résultat net	6 628 966	(997 794)	(997 794)

*A partir de 2013, les dividendes perçus des participations sont classés en produits financiers.

I - Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

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

Changement de présentation :

A partir de l'exercice 2013, les dividendes perçus des participations précédemment classés en produits d'exploitation sont classés en produits financiers. L'exercice 2012 a été retraité sur cette base.

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

II - Commentaires sur le bilan

Immobilisations financières : 103 702 K€

Le détail des titres de participation (pour 66 912 K€) figure sur le tableau détaillé réglementaire au paragraphe VIII - *filiales et participations* de la présente annexe et les mouvements du poste sont quant à eux détaillés dans le rapport de gestion au paragraphe VIII. Les titres détenues de la filiale CBM sont provisionnés à 100% soit 50 K€ et ceux de Réside Etudes Gestion à hauteur de 1 660 K€.

Les immobilisations financières comprennent également la rétrocession partielle du nouvel emprunt obligataire à hauteur de 24 000 K€ pour Réside Etudes Exploitation et 12 000 K€ pour Réside Etudes.

Les autres immobilisations financières pour 790 K€ comprennent la partie payable à terme du prix des actions auto-détenues cédées avec un crédit vendeur (soit 435 K€) ainsi que 150 K€ relatifs aux dépôts de garantie versés à OSEO au titre du prêt accordé en 2011 augmenté des intérêts capitalisés de 13 K€ et au Fond de Garantie Mutualisé FCT GIAT au titre du prêt accordé en 2012 de 168 K€.

Autres créances : 26 056 K€

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

- les comptes courants au titre de la convention de gestion centralisée de trésorerie : Réside Etudes Exploitation pour 5 630 K€, Marseille République pour 3 186 K€, CBM à hauteur de 8 450 K€, Saint Jérôme pour 789 K€, Foncière Etoile la Boétie pour 2 930 K€ ainsi que les intérêts courus au 31/12/2013 de 427 K€. Le compte courant de CBM a été provisionné à hauteur de la situation nette négative pour 6 852 K€.
- les comptes courants liés à l'intégration fiscale s'élèvent à 4 525 K€.

Valeurs mobilières de placement

Elles sont constituées au 31 décembre 2013 de 10 parts d'OPCVM pour 1 030 K€ et d'un placement pour 38 K€.

Actions propres

Elles sont suivies et valorisées suivant la méthode du coût unitaire moyen pondéré. Au 31 décembre 2013, la société détient 20 000 actions de son capital pour un montant de 799 K€. Les 11 250 actions affectées à un plan d'attribution gratuite décidé en 2011 ont été entièrement attribuées pour 249 K€.

Fonds propres

Le capital de Réside Etudes Investissement est composé de 1 000 000 actions. Il est entièrement libéré et détenu à 98 % par des personnes physiques, le solde étant détenu par la société.

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

	2013	2012
Fonds propres à l'ouverture	65 459	67 624
Résultat de l'exercice	6 629	(997)
Dividende	(1 200)	(1 200)
Dividende des actions détenues	27	33
Fonds propres à la clôture	70 915	65 459

Emprunts obligataires : 46 852 K€

L'emprunt obligataire de 2400 K€, de 2012 a été souscrit par FCT GIAC OBLIGATIONS LONG TERME. Les intérêts courus au 31/12/2013 s'élèvent à 13 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	13 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	120 K€
- échéance à plus de cinq ans	2 280 K€

La société a émis un nouvel emprunt obligataire en 2013 sur le marché réglementé d'Euronext Paris de 44 000 K€ ; les intérêts courus au 31/12/2013 s'élèvent à 439 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	439 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	0 K€
- échéance à plus de cinq ans	44 000 K€

Les caractéristiques de ces deux emprunts obligataires sont les suivants :

Emission obligataire	RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT	GIAC OLT
Date d'émission	23/10/2013	31/07/2012
Montant de l'émission souscrite	44 000 000 €	2 400 000 €
Nominal des obligations	100 000 €	50 000 €
Durée	6 ans	10 ans
Taux annuel	5,20 %	Euribor 3 mois + 3,05%
Remboursement du capital	In fine	Sur 10 ans avec 5 années de franchise de remboursement

Réside Etudes Investissement s'est engagée dans le cadre de l'émission obligataire de 44 M€ 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 2013, ce ratio est négatif à -0,07.

Emprunts auprès des établissements de crédit : 2 890 K€

Un prêt participatif d'un montant initial de 3 000 K€ a été accordé par OSEO en 2011; il est intégralement affecté au financement des fonds propres d'une nouvelle opération de résidence étudiante à Marseille, rue de la République. Son encours s'élève à 2 850 K€ au 31 décembre 2013.

La diminution du poste correspond pour l'essentiel à la non-utilisation au 31 décembre 2013 de deux lignes de crédits bancaires d'un montant nominal de 4 500 K€, utilisées à hauteur de 3 497 K€ au 31 décembre 2012.

Les intérêts courus pour ces financements sont de 27 K€ au 31/12/2013.

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

- échéance à moins d'un an	627 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	2 250 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

Emprunts et dettes financières diverses : 28 247 K€

Ce montant représente les dettes d'intégration fiscale des filiales concernées (pour un montant de 5 831 K€ dont 1 848 concernant CBM, 1 594 pour Réside Etudes Gestion et 1 149 K€ pour Relais Spa) et les comptes courants de Réside Etudes Gestion à hauteur de 17 601 K€, la Foncière Paris Opéra pour 4 148 K€ et Lincoln François 1^{er} pour 410 K€; les intérêts courus de ces comptes courants s'élèvent à 250 K€.

Dettes fiscales et sociales : 978 K€

Ce montant représente les pénalités consécutives au redressement fiscal de la SCI le Vieux Village pour 117 K€, de la SNC Relais Spa Val d'Europe à hauteur de 24 K€ et le solde de l'impôt sur les sociétés du groupe intégré fiscalement soit 837 K€.

Dettes fournisseurs : 137 K€

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

Autres dettes : 58 K€

Ce montant comprend des charges à payer à Réside Etudes Gestion au titre des prestations internes.

III - Commentaire sur le compte de résultat

Réside Etudes Investissement a contracté un emprunt obligataire qui a généré différents frais d'émission pour un montant de 1 564 K€. Ces frais sont étalés sur la durée de l'emprunt, soit six ans, à raison de 261 K€ par an. Les produits d'exploitation comprennent exclusivement le poste transfert de charges relatif à l'étalement des frais d'émission de l'emprunt obligataire pour 1 303 K€.

Le résultat financier (9 228 K€) est composé principalement des dividendes reçus en 2013 de Réside Etudes Exploitation à hauteur de 6 000 K€, de Réside Etudes (pour 5 159 K€), de Saint Jérôme (pour 263 K€), de Lincoln François 1^{er} (pour 121 K€), d'Arlentin (pour 16 K€) et de Cauxiprom à hauteur de 0,2 K€ diminués des intérêts perçus des banques, des intérêts de compte courant des filiales et de la provision pour dépréciation des titres de Réside Etudes Gestion.

Les produits exceptionnels comprennent le produit de cession des titres La Girandière pour 1 018 K€ et une reprise de provision pour risques et charges sur le plan d'attribution gratuite d'actions pour 250 K€.

Les charges exceptionnelles comprennent :

- 1 018 K€ du prix de revient des titres La Girandière ;
- 24 K€ de rappel d'impôts suite au contrôle fiscal de la SNC Relais Spa Val d'Europe.
- Les modalités de répartition de l'impôt sur les sociétés assis sur le résultat d'ensemble du groupe sont établies selon le principe de neutralité et se traduisent ainsi :
 - ✓ les charges d'impôt sont comptabilisées dans les filiales et dans la société-mère comme en l'absence d'intégration. L'économie correspondant aux déficits est rétrocédée aux filiales concernées ; le régime d'intégration fiscale génère un boni d'impôt de 344 K€ au niveau de la société.
 - ✓ le déficit reportable du groupe intégré fin 2013 est de 5 323 K€.

Le résultat net est un bénéfice de 6 629 K€ contre une perte de 997 K€ pour l'exercice précédent. Ce résultat prend en compte un crédit d'impôt de 1 921 K€ (dont 344 K€ de boni d'intégration fiscale) contre un crédit d'impôt de 2 483 K€ au titre de 2012.

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

	Montants bruts (total poste)	Montants des entreprises liées
Actif immobilisé :		
Prêts	36 000	36 000
Actif circulant :		
Autres créances	26 056	19 256
Dettes	79 162	28 304
Emprunts et dettes diverses	28 247	28 246
Autres dettes	58	58
Produits des participations	11 559	11 559
Charges financières		
Intérêts et charges assimilées	1190	250
Produits financiers		
Autres intérêts et produits assimilés	518	444

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

Les titres Saint Jérôme sont nantis en totalité en garantie d'un prêt bancaire dont l'encours au 31 décembre s'élève à 1 963 K€.

Résidé Etudes Investissement a donné sa garantie à divers établissements financiers à hauteur de 15 196 K€ à l'occasion de prêts souscrits par diverses filiales et de 22 075 K€ en garantie du crédit-bail souscrit par Foncière Paris Opéra.

VI - Effectif

La société n'emploie aucun salarié au 31 décembre 2013.

VII – Evénement post-clôture

Néant

VIII - Filiales et participations au 31/12/2013

Nom	Capital social	Autres capitaux propres	%	Valeur brute comptable	Prêts et avances consentis	Cautions et avais donnés	Chiffre d'affaires H.T	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés	Observation capital non libéré
SAS Résidé Etudes Exploitation	30 000 000	3 678 876	100	30 000 000	29 630 000		273 208	4 492 217	6 000 000	
SAS Résidé Etudes	20 000 000	10 440 586	100	18 215 398	12 000 000		18 634 318	3 558 429	5 159 445	
SAS Résidé Etudes Gestion	15 000 000	(43 741)	100	14 900 001			16 402 037	(437 488)		
SAS Saint Jérôme	1 380 000	69 211	100	1 372 041	788 793		908 530	311 293	262 500	
SARL Foncière Etoile La Boétie	1 000 000	132 846	100	1 000 000	2 930 000		735 075	105 854		
SARL Foncière Paris Opéra	1 000 000	(161 636)	99,24	992 139			1 953 703	6 066		
SCI du 231 Avenue Laurent Cély	100 000	1 663	50	50 000	83 602		136 656	12 719		
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	1 000 000	(434 527)	100	50 002	8 450 000		9 076 213	(4 095 337)		
SAS Lincoln François Premier	40 000	6 565	100	38 112			1 403 702	58 503	120 696	
SARL Cauxiprom	10 000	478 267	1	5 000				15 904	200	
SARL Foncière Spa Chessy	10 000	(22 750)	0,1	10				(25 275)		
SARL Foncière Commerces Chessy	10 000	(78 435)	0,1	10			780 861	(50 253)		
SARL Foncière Spa Roissy	10 000	6 466	0,1	10				(217)		
SARL Foncière Commerces Roissy	10 000	605	0,1	10				(239)		
SCI Arlientin	1 000		40	275 000	15 741		143 796	57 235	15 741	
SARL Résidence Marseille République	10 000	2 044	99	9 900	3 185 724		250 000	(115 442)		
SARL Résidence du Périgord	10 000		40	4 000				(311)		
Total				66 911 633	57 083 860		50 698 099			

IX – 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	2009	2010	2011	2012	2013
1- Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 000	1 000	10 000	30 000	50 000
Nombre d'actions ordinaires émises	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
2- Opérations et résultats de l'exercice					
Dividendes perçus (1)	5 547	9 952	5 505	5 565	11 558
<i>Résultat avant impôts et participation</i>			(2 330)	(3 480)	4 708
<i>Amortissements</i>				2 768	4 083
<i>Provisions</i>			212	(13)	1 660
Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	1 201	32 160	(2 118)	(725)	10 451
Impôt sur les bénéfices	1 391	(2 029)	661	(2 483)	(1 921)
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	(191)	34 088	(2 991)	(997)	6 629
Résultat distribué	600	1 200	1 200	1 200	1 200
3- Résultat par action (en €)					
Résultat après impôts et participation et avant amortissements et provisions	(0,19)	34,09	(0,30)	(0,18)	12,37
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	(0,19)	34,09	(0,30)	(0,10)	6,63
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 »

Informations complémentaires

Présentation des risques du Groupe	p. 51
Composition du conseil d'administration et détail des rémunérations versées aux administrateurs	p. 55
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	p. 57
Rapport sur le contrôle interne :	p. 58
➤ Gouvernance de l'entreprise	
➤ Règles et procédures de contrôle interne	
Rapports des Commissaires aux Comptes	p. 61

Présentation des risques du Groupe

Le Groupe RESIDE 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 RESIDE ETUDES a mis en place des dispositifs de mesure, de surveillance, et d'encadrement pour les limiter.

Ce rapport concerne Réside Etudes Investissement SA et les filiales opérationnelles du groupe.

I – Risques généraux liés au secteur d'activité

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

Le Groupe doit faire face à une concurrence de la part de nombreux acteurs dans la conduite de ses activités.

Les activités du Groupe sont exposées aux risques liés au caractère cyclique du secteur immobilier.

Les conditions économiques nationales, notamment le niveau de l'activité économique, les taux d'intérêts, le taux de chômage, le niveau de confiance et de pouvoir d'achat des consommateurs français, la situation des finances publiques et la politique gouvernementale en matière de logement et d'aides au logement (en particulier en ce qui concerne les logements pour étudiants ou personnes âgées), le mode de calcul de l'indexation des loyers ou l'évolution de différents indices sont des facteurs de risques susceptibles d'avoir un impact sensible sur les activités du Groupe.

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 ;
- droit de la responsabilité.

II – Risques liés au Groupe

Risques liés aux activités de gestion

Dans le cadre de ses activités de gestion, le Groupe est exposé au risque de non-commercialisation ou de baisse significative des taux d'occupation des actifs gérés, ainsi qu'au risque de non-renouvellement des mandats de gestion et des baux commerciaux 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, de part la qualité des biens et services offerts à sa clientèle, le Groupe bénéficie d'un fort taux de renouvellement.

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 les risques de retard dans la phase d'exécution des travaux (intempéries, découverte de pollution, découverte de vestiges archéologiques...) ou les risques d'obtention tardive des autorisations administratives préalables à la construction ou de 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, 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 promotion immobilière 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 d'éviter 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 dirigeants.

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 (i) de l'existence de produits constatés d'avance directement liés aux ventes d'appartements, (ii) de l'encaissement de dépôts de garantie locative, (iii) de créances clients à moins d'un an, (iv) d'absence de concentration et de dépendance à l'égard de quelques clients ou locataires significatifs et (v) 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 contractés.

Composition du Conseil d'Administration et détail des rémunérations versées en 2013 aux administrateurs

I. Composition du Conseil d'Administration

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

Monsieur Philippe Nicolet, Président directeur général et administrateur, exerce également :

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

Monsieur Christian Verlaine, administrateur, exerce également :

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

Monsieur Robert Vergès, administrateur, exerce également :

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

Monsieur Bertrand de Demandolx, administrateur, exerce également :

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

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

Monsieur Bouvet a souhaité mettre fin à ses fonctions d'administrateur à effet du 31 décembre 2013.

II. Détails des rémunérations versées en 2013 aux administrateurs

a) Administrateurs bénéficiant d'un contrat de travail

(en euros)	M. Philippe Nicolet Président Directeur Général	M.Christian Verlaine Directeur Général Adjoint	M. Robert Vergès Directeur Général Adjoint	M. Bertrand de Demanldox Directeur du Développement
Rémunération fixe (1)	336 923	182 493	181 401	99 071
Rémunération variable (1)(2)	0	64 701	62 701	19 651
Rémunération exceptionnelle	0	13 616	0	0
Jetons de présence	5 000	5 000	5 000	5 000
Avantages en nature (3)	18 890	0	0	0
Total	360 813	265 810	249 102	123 722

(1) Montants bruts

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

(3) M.Nicolet a bénéficié de l'avantage en nature suivant : prise en charge de la cotisation volontaire d'assurance chômage des mandataires sociaux

b) Autres administrateurs (Messieurs de Crécy, Bouvet et Mousset)

Le montant des jetons de présence versé à chaque administrateur s'est élevé à 5 000 € au titre de l'année 2013 sans aucune condition liée à leur présence ou non aux différents conseils.

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 RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT (R.E.I), conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-2 du code de commerce.

I. Plan d'attribution décidée par l'Assemblée du 28/06/2011

Conformément aux dispositions précitées, votre assemblée en date du 28/06/2011 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée maximum de 38 mois à compter de ladite date, soit jusqu'au 28/08/2014, 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.

Au 31/12/2013, 11 250 actions ont été définitivement attribuées.

Dans le cadre de cette autorisation, votre conseil a décidé d'attribuer, dans sa séance du 18 novembre 2013, 3 750 actions à divers salariés bénéficiaires à effet du 1^{er} février 2014; sur les 15 000 actions, toutes sont attribuées à ce jour.

II. Plan d'attribution décidé par l'Assemblée du 18/06/2013

Conformément aux dispositions précitées, votre assemblée en date du 18/06/2013 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée maximum de 38 mois à compter de ladite date, à procéder à l'attribution gratuite d'actions dans la limite de 5 000 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, votre conseil a décidé d'attribuer dans sa séance du 18 novembre 2013, 400 actions à divers salariés bénéficiaires à effet du 1^{er} février 2014.

Sur les 5 000 actions :

- ✓ 400 actions attribuées à ce jour ;
- ✓ 4 600 actions disponibles pour une attribution dans le cadre de ce plan, devant être attribuées au plus tard le 18/08/2016.

I. Gouvernance d'entreprise

Le Conseil d'administration de Réside Etudes Investissement constitue l'organe de décision et de contrôle du Groupe Réside Etudes ; il s'est réuni 2 fois au cours de l'année 2013 et il a régulièrement statué sur les décisions juridiques et financières relevant de sa compétence.

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

Code de déontologie de référence

Compte tenu de sa taille, le Groupe envisage de se référer au code de déontologie « Middledenext ». Lors de sa réunion d'arrêté des comptes, le Conseil d'Administration a été informé des points de vigilance afférents audit code par une présentation synthétique des commissaires aux comptes du Groupe. Lors de cette séance, il a été décidé que le processus de mise en œuvre de l'ensemble des recommandations liées à ce code fera l'objet d'une délibération lors du conseil d'administration du second semestre 2014 ; il en sera de même concernant la décision de constituer un comité d'audit et un comité de rémunération.

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 de Crécy et Philippe Mousset sont des administrateurs indépendants au sens du code de déontologie « Middledenext ».

Comité d'audit/ comité de rémunération

La constitution éventuelle d'un comité d'audit et de rémunération sera décidée lors du Conseil d'administration du deuxième semestre de telle sorte qu'il soit opérationnel pour l'arrêté des comptes de 2014 ; à défaut, c'est le Conseil d'administration dans son ensemble qui statuera en formation de comité d'audit.

II. 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 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 embauches 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 incendie
- 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 et para hôtelières
- la certification AFNOR de chaque résidence service senior, en dehors des agréments légaux
- des comités de direction spécifiques.

ACTIVITES DE PROMOTION

Le contrôle interne des activités de gestion repose sur :

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

Philippe MOURARET
118 rue de Tocqueville
75017 Paris

DELOITTE & ASSOCIES
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société Anonyme
42 avenue George V
75008 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.2 « Changement de présentation » qui expose :

- le classement des honoraires de commercialisation en stocks,
- l'élimination des prestations intragroupe facturées aux sociétés de programme ainsi que les prestations facturées transitant par les comptes de copropriété.

II. Justification des appréciations

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

- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note 3.2 expose les changements de présentation effectués. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.
- Comme indiqué dans le paragraphe « Activités de promotion » de la note 3 de l'annexe des comptes consolidés, votre société applique la méthode du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement, et constate une provision en cas de perte à terminaison sur les programmes en cours. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consistés notamment à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces contrats, à revoir les calculs effectués par la société et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la Direction générale.
- Les immeubles de placement font l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans le paragraphe « Immeubles de placement » de la note 3 de l'annexe des comptes consolidés. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur application. Nous avons également vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement était effectuée sur la base de ces expertises.

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

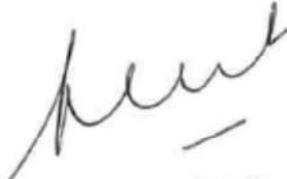
III. Vérification spécifique

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

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 6 juin 2014

Les Commissaires aux Comptes



Philippe MOURARET

Deloitte & Associés



Damien LEURENT

Philippe MOURARET
118 rue de Tocqueville
75017 Paris

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

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société Anonyme
42 avenue George V
75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de présentation » de l'annexe qui expose le reclassement des dividendes.

II. Justification des appréciations

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

- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note « Changement de présentation » de l'annexe expose le reclassement des dividendes. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.
- Les modalités d'évaluation des titres de participation sont décrites dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par la société et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction. Nous avons, sur ces bases, procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 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.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 6 juin 2014

Les commissaires aux comptes



Philippe MOURARET

Deloitte & Associés



Damien LEURENT

Philippe MOURARET
118 rue de Tocqueville
75017 Paris

DELOITTE & ASSOCIES
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

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 2013

Aux actionnaires,

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 et les modalités essentielles 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 au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

Conventions et engagements des exercices antérieurs non soumis à l'approbation d'une précédente assemblée générale

Nous avons été avisés de la convention suivante, autorisée au cours de l'exercice 2011 et qui n'a pas été soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011 et 2012.

Convention de garantie locative avec la SARL Résidence Marseille République

Administrateur commun : M. Philippe NICOLET

Nature et objet : Votre société s'engage à rembourser à la SARL Résidence Marseille République, la différence pouvant exister entre les recettes perçues et les charges de toutes natures décaissées au titre du financement de la résidence en crédit-bail immobilier et de l'exploitation de celle-ci au cours d'un l'exercice. La convention a été signée le 26 juillet 2011.

Modalités : La SARL Résidence Marseille République établira dans les trois mois de la clôture de l'exercice le décompte des recettes hors taxes effectivement perçues au cours de l'exercice sous déduction des dépenses hors taxes effectivement décaissées au cours du même exercice.

Cette convention n'a pas produit d'effets au titre de l'exercice 2013.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

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

Convention d'assistance technique avec Réside Études Gestion

Administrateur commun : M. Philippe NICOLET

Votre société a conclu une convention d'assistance technique qui prévoit la tenue complète de la comptabilité et de la vie sociale du Groupe Réside Études par Réside Études Gestion. Les honoraires comptabilisés et versés à ce titre par votre société au titre de l'exercice 2013 se sont élevés à 98 366,44 euros.

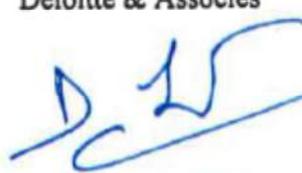
Paris et Neuilly-sur-Seine, le 6 juin 2014

Les commissaires aux comptes



Philippe MOURARET

Deloitte & Associés



Damien LEURENT

Philippe MOURARET
118 rue de Tocqueville
75017 Paris

DELOITTE & ASSOCIES
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société Anonyme
42 avenue George V
75008 PARIS

—————
**Rapport des Commissaires aux Comptes établi
en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce
sur le rapport du président du Conseil d'administration**

Exercice clos le 31 décembre 2013
—————

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce appellent de notre part l'observation suivante :

La société est soumise aux obligations de publication d'un rapport sur le contrôle interne et sur la gouvernance pour la première fois, en raison de l'émission d'un emprunt obligataire sur un marché réglementé (Euronext). Elle s'inscrit ainsi dans une démarche de progression et de prise en compte des recommandations du code Middlednext à partir du second semestre 2014, tel qu'évoqué dans le paragraphe « Code de déontologie de référence » du rapport.

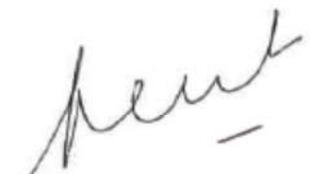
Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 6 juin 2014

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte & Associés



Philippe MOURARET



Damien LEURENT



42 avenue George V
75008 Paris