

RESULTATS 2015

**Une année de poursuite du
développement**



Synthèse du président

Le Groupe Réside Etudes a connu une année 2015 de fort développement marquée notamment par une hausse significative de son chiffre d'affaires consolidé (+8,2%) à 342,4 M€ et par une hausse dans les mêmes proportions de son résultat net (+8,0%) à 5,4 M€. Cette performance a été réalisée dans un contexte économique global dégradé dans lequel la croissance française n'a été que de 1,1 % et dans une conjoncture hôtelière affectée par les événements du 7 janvier et du 13 novembre. Par ailleurs, le Groupe enregistre 2,3 M€ de charges liées aux cessions intragroupes des résidences sociales pour étudiants. Les trois métiers du Groupe, Gestion Locative, Gestion Patrimoniale et Promotion Immobilière sont tous trois bénéficiaires et enregistrent de fortes progressions de leur activité.

Activités de gestion

La branche Gestion a poursuivi son développement en 2015 avec la mise en exploitation de 12 nouvelles résidences. Le Groupe gère 22 824 logements à fin 2015 soit une progression de 5,5 % par rapport à fin 2014 ; le chiffre d'affaires des activités de gestion progresse de 7,7 % pour s'établir à 256,8 M€. Le résultat courant avant impôts de la branche reste positif à 0,2 M€.

Six nouvelles résidences pour étudiants ont été mises en exploitation à la rentrée locative 2015. Le nombre de logements gérés s'élève à 13 871 au 31 décembre (+7,3%), le chiffre d'affaires 2015 s'élève à 95,9 M€ (+2,1%). Le résultat avant IS et éléments exceptionnels est de 4,4 M€.

Le secteur des résidences para-hôtelières a connu un exercice 2015 très contrasté. Le nombre de logements gérés a seulement progressé de 2,9 % et atteint 7 212 unités au 31 décembre. Le secteur a néanmoins continué à connaître une forte progression de son chiffre d'affaires à 128,7 M€ (+11,2%) qui résulte essentiellement des résidences mises en exploitation en 2014 et en 2015. En dépit de cette progression du chiffre d'affaires et en raison du coût de lancement de ces nouvelles résidences et de la conjoncture défavorable liée aux événements de janvier et novembre, le résultat de la branche se dégrade à -1,5 M€ avant IS.

Le secteur d'activité des résidences pour seniors a connu une forte évolution de ses recettes qui s'élèvent à 23,0 M€ (+22,3%). Sur les exercices 2014 et 2015, le parc locatif a quasiment doublé passant de 858 logements à fin 2013 à 1 662 logements à fin 2015. Dans ce contexte de fort développement, le coût de ces nombreuses résidences mises en exploitation conduit à une perte comptable de 3,2 M€ avant IS.

Activités patrimoniales

L'évaluation des immeubles de placement à la «juste valeur» sur la base d'une expertise indépendante a fait ressortir un gain de 2,8 M€ sur l'exercice. En conséquence, les activités patrimoniales restent fortement bénéficiaires à 6,5 M€ en 2015.

Activités de promotion

L'année 2015 a été marquée par une forte progression de l'activité. Les ventes immobilières à l'avancement progressent de 19 % (95,6 M€) en prenant en compte la part de chiffre d'affaires réalisée dans les programmes en partenariat. Les ventes immobilières présentées dans les comptes progressent de 7 %, cette donnée n'intégrant pas le chiffre d'affaires des programmes réalisés en co-promotion. Le résultat avant IS de la branche est significativement bénéficiaire à 5,5 M€.

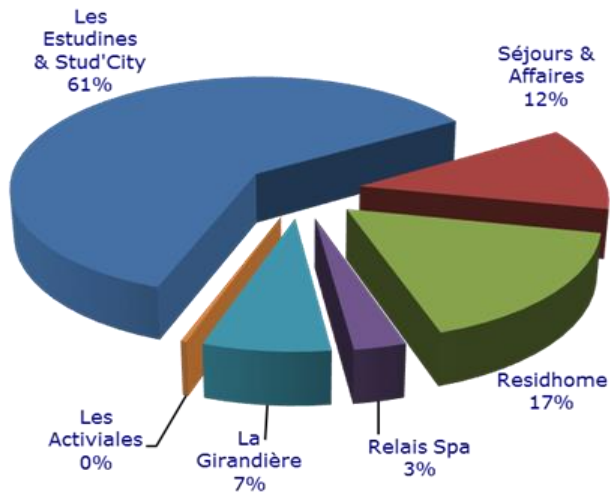
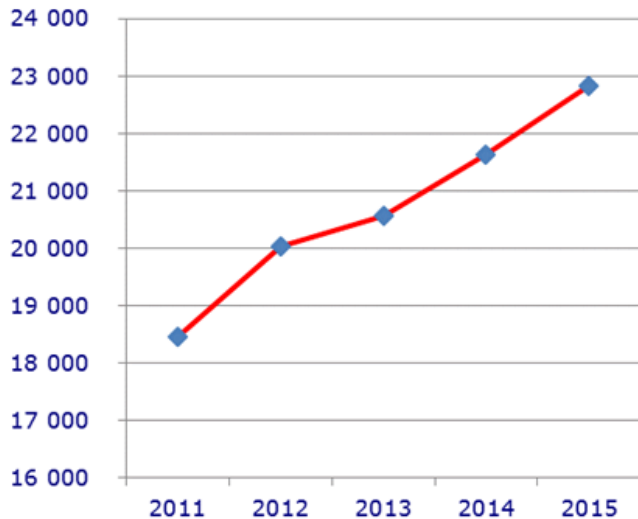
Au global, après neutralisation de l'incidence des charges liées aux cessions intragroupes des résidences sociales pour étudiants (2,3M€), le résultat opérationnel est stable à 16,6 M€ et l'EBITDA s'élève à 20,8 M€. La structure financière du Groupe s'est renforcée en 2015 :

- les capitaux propres ressortent à 81,5 M€ en progression de 3,4 M€ ;
- le patrimoine immobilier du Groupe est en progression de 17,4 M€ à 176,9 M€ ;
- la trésorerie brute disponible reste à un niveau très élevé à 27,2 M€.

Les tendances des activités de gestion d'apparthotels resteront marquées en 2016 par les attentats de Paris et de Bruxelles ; cette activité ne devrait générer qu'une faible croissance sur l'année. La croissance du Groupe sera assurée par le secteur des résidences services pour séniors à la fois au niveau des activités de Gestion Locative (cinq résidences seront mises en exploitation) et des activités de Promotion Immobilière (entre dix et quinze programmes devraient être mis en commercialisation au cours de l'exercice).

Le 18 février 2016, le Groupe a enregistré le succès de sa deuxième émission obligataire. Il s'agit d'une opération de 50 M€ à échéance 7 ans assortie d'une opération de rachat partiel de la première émission qui arrivait à échéance en octobre 2019. Cette double opération est une nouvelle marque de confiance de la part des investisseurs qui ont décidé, à une large majorité, de prolonger et d'augmenter leur soutien au Groupe Réside Etudes. Cette double opération a permis de lever 24,5 M€ de fonds nouveaux et de rallonger considérablement la maturité de la dette obligataire.

Evolution du parc de logements gérés sur 5 ans



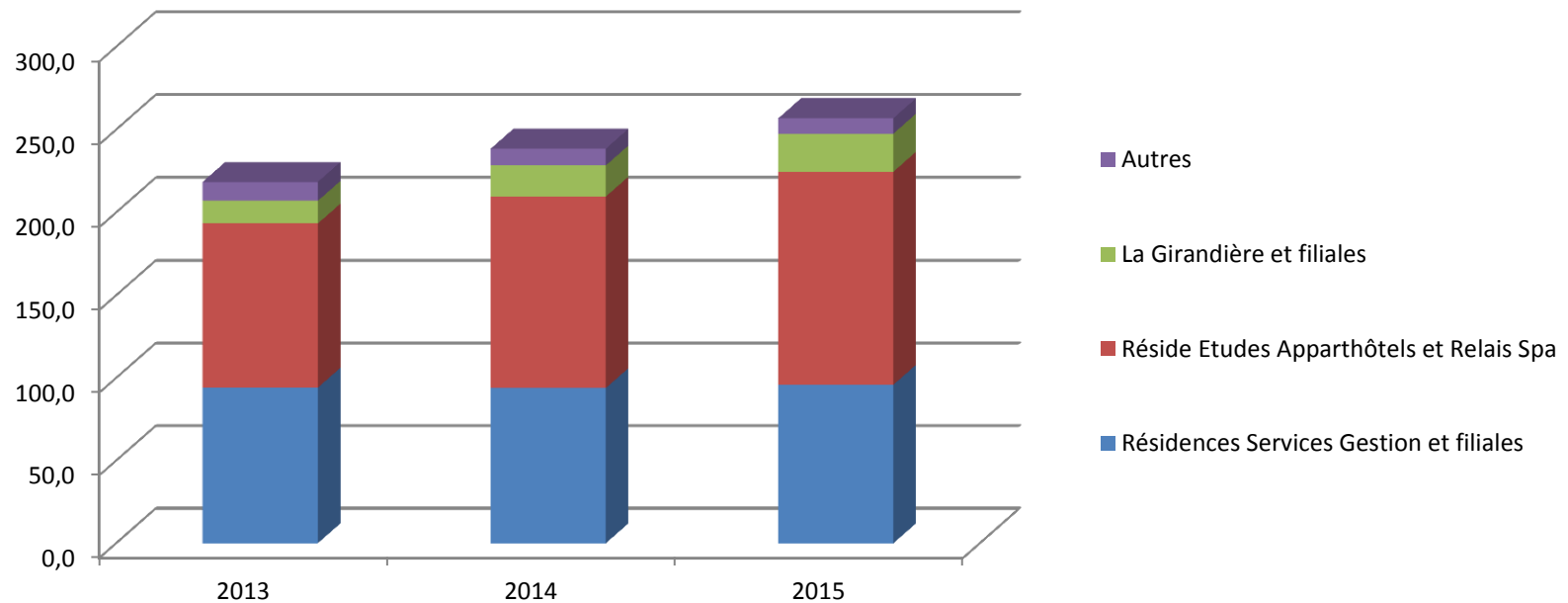
- ❑ 12 nouvelles résidences
 - 6 résidences pour étudiants
 - 2 résidences apparthotels
 - 4 résidences pour séniors



Résidence services pour séniors à Clermont-Ferrand mise en exploitation en 2015

- ❑ 22 824 logements contre 21 635 à fin 2014 soit une progression de 5,5 %

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



Recettes de l'activité gestion en M€

	2013	2014	2015	Evolution 2015/2014
Résidences Services Gestion et filiales	94,1	93,9	95,9	2%
Réside Etudes Apparthôtels et Relais Spa	99,2	115,7	128,7	11%
La Girandière et filiales	13,7	18,8	23,0	22%
Autres	11,4	10,1	9,3	-8%
Total	218,4	238,5	256,9	8%



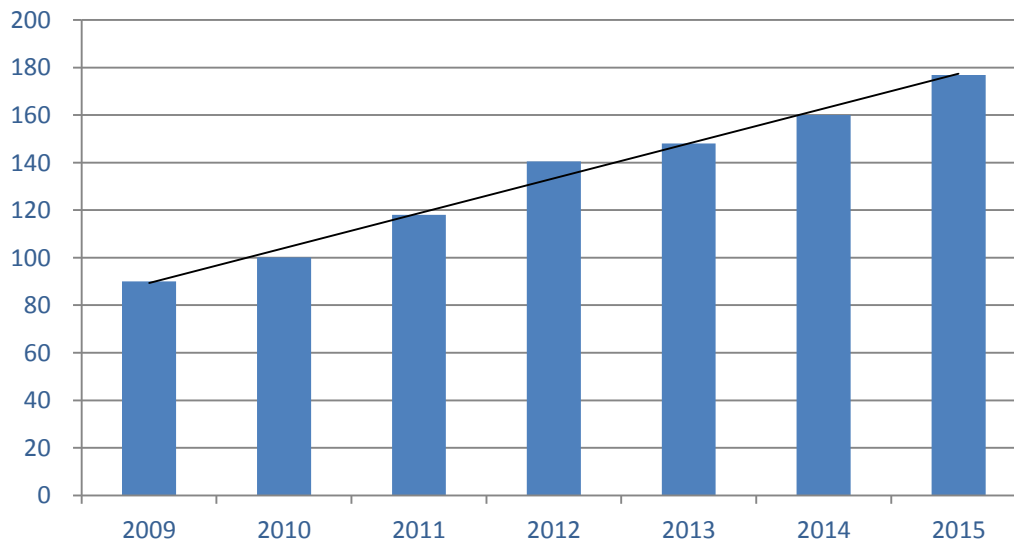
Résidence pour chercheurs et doctorants à Paris - Batignolles



Projet de résidence services pour séniors sur le parc du château de la Couldre à Montigny le Brétonneux (78)

- ❑ Patrimoine immobilier de 177 M€ à fin 2015 contre 160 M€ à fin 2013
- ❑ Construction en cours de la résidence pour séniors rue de la République à Marseille (12,6 M€ construits sur 20,4 M€ de valeur finale)
- ❑ Acquisition en vente en état futur d'achèvement de la résidence pour chercheurs et doctorants à Paris (2,1 M€ construits sur 15,5 M€ de valeur finale)
- ❑ Projets d'acquisition d'une résidence hôtelière de 10,4 M€ au Luxembourg et d'une résidence services pour séniors de 10,2 M€ à Saint-Quentin en Yvelines (78)

Evolution de la valeur patrimoniale en M€



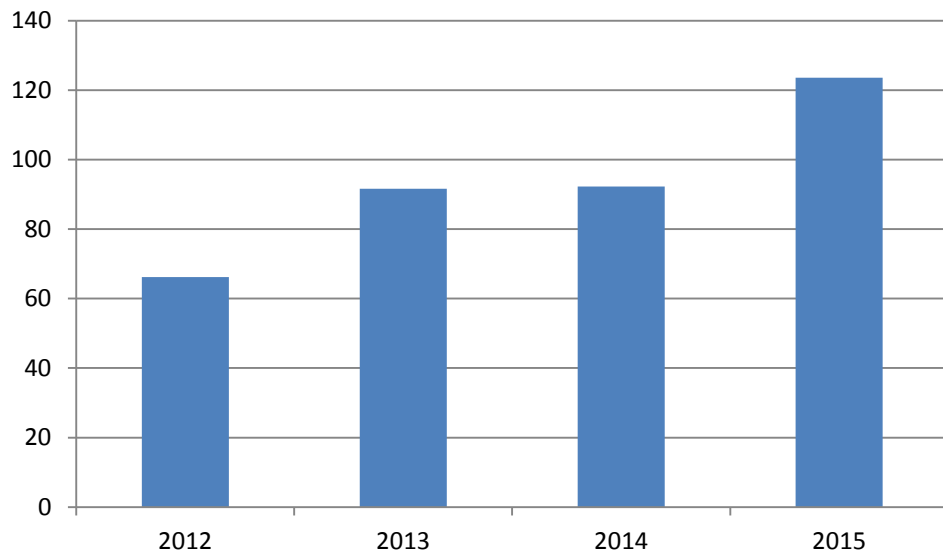


Résidence services pour séniors à Val d'Europe en cours de commercialisation

- ❑ Activité commerciale (ventes actées) en hausse de 34 % à 124 M€ HT contre 92 M€ en 2014
- ❑ 6 programmes livrés en 2015, 6 en 2016 et 10 en 2017
- ❑ A fin mai 2016, 28 programmes * en cours de commercialisation

* dont 20 résidences services pour séniors

Volume des actes notariés en M€



Résidences en cours de construction rue du Charolais à Paris

Des résultats en progression

- ❑ Chiffre d'affaires consolidé de 342,4 M€ contre 316,4 M€ en 2014
- ❑ Ebitda de 20,8 M€
- ❑ Résultat net de 5,4 M€ en progression de plus de 7 %

La structure financière reste très solide

- ❑ Capitaux propres de 81,5 M€ en progression de 3,3 M€
- ❑ Une trésorerie disponible à un niveau élevé 27,2 M€
- ❑ Ratio Gearing = 0,34
- ❑ Maintien de la notation BBB+ par Arc Ratings en septembre 2015

Résultat par branche d'activité

en M€	2015	2014
Gestion des résidences pour étudiants	4,4	5,7
Gestion des résidences appart-hotels	-1,5	0
Gestion des résidences pour séniors	-3,2	-2,6
Autres Gestion	0,5	0,2
Patrimoine	6,5	4,3
Promotion	5,5	5,1
Holding et Non affecté	-2,2	-2,4
Résultat courant avant éléments non récurrents	10,1	10,2
Eléments exceptionnels liés à la restructuration juridique du secteur patrimonial	-2,3	
Consolidé sectoriel	7,8	10,2

- ❑ Création d'une structure de développement international et de montage d'opération basée à Bruxelles
- ❑ Premier projet signé : résidence hôtelière au Luxembourg
- ❑ Plusieurs projets concrets notamment en Belgique et en Suisse
- ❑ Une prospection géographique large



Projet de résidence hôtelière au Luxembourg comprise dans un ensemble immobilier plus vaste