

RAPPORT ANNUEL 2020



Résidence seniors Cognac (16)

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

Rapport annuel 2020

Présentation du Groupe	5
Historique	6
Synthèse du Président	7
Le modèle d'activité	9
Chiffres clés au 31/12/2020	10
Le parc géré	11
Les résidences pour étudiants	12
Les résidences hôtelières	13
Les résidences pour seniors	15
Rapport de gestion du Groupe	17
Activités 2020 et perspectives	18
Présentation des risques du Groupe	24
Les principales règles et procédures de contrôle interne	27
Comptes consolidés du Groupe Réside Etudes	29
Etat de la situation financière	30
Etat de variation des capitaux propres consolidés	32
Compte de résultat consolidé	33
Information sectorielle	35
Tableau des flux de trésorerie consolidé	38
Notes annexes aux états financiers consolidés	40
Liste des sociétés consolidées	65
Déclaration de Performance Extra-Financière	69
Le Groupe Réside Etudes et la RSE	70
Développement du capital humain	75
Qualité de vie et santé au travail	78
Bien-être et sécurité des personnes	80
Mixité et handicap dans l'entreprise	84
Efficacité énergétique et intensité carbone	85
Ethique des affaires	91
Protection et sécurité des données	92
Approvisionnement et Relations Durables	92
Comptes annuels	95
Comptes annuels	96
Affectation du résultat et renseignements divers	99
Notes annexes aux comptes annuels	101
Tableau des filiales et participations	108

Gouvernement d'entreprise	111
<hr/>	
Composition du Conseil d'Administration	112
Gouvernement d'entreprise	113
Détails des rémunérations versées en 2020 aux administrateurs	114
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	115
Liste des conventions réglementées et courantes	116
Annexes	119
<hr/>	
Référentiel de reporting du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale	120
Commentaires sur les prises de participation et de contrôle	124
Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	124
Liste des services autres que la certification des comptes	125
Rapports des Commissaires aux Comptes	126
Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur les informations RSE	146

Présentation du Groupe

Historique	6
Synthèse du Président	7
Le modèle d'activité	9
Chiffres clés au 31/12/2020	10
Le parc géré	11
Les résidences pour étudiants	12
Les résidences hôtelières	13
Les résidences pour seniors	15



Synthèse du Président

Le fait majeur de l'année 2020 est sans conteste la crise du Covid-19 qui a mobilisé les énergies de l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

La sécurité des personnes et des biens a été assurée avec une grande réactivité dans l'ensemble de nos locaux et résidences ainsi que sur les chantiers dont le Groupe assurait la maîtrise d'ouvrage. La continuité d'activité a requis dans certains cas le télétravail, dans d'autres une présence et un service constants auprès de nos clients et résidents.

Cette crise a également freiné, sans l'interrompre, la croissance historique du parc géré : 8 nouvelles résidences sont entrées en exploitation en 2020 dont 2 étudiantes, 2 de tourisme et 4 seniors. Le parc géré du Groupe est ainsi porté à plus de 30 000 logements fin 2020.

Comme annoncé dans les perspectives du rapport de gestion 2019, les restrictions à la mobilité nationale et internationale en 2020 ont affecté particulièrement la branche apparthotel, tandis que les résidences étudiantes ont fait preuve de résilience et que la branche senior, également résiliente, a poursuivi sa croissance. La promotion immobilière a été impactée par l'arrêt des chantiers et de la commercialisation VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) durant le premier confinement.

Le chiffre d'affaires consolidé passe de 449,9 m€ en 2019 à 337,9 m€ en 2020. Le chiffre d'affaires du Groupe pertinent au plan économique, c'est-à-dire après loyers (*), avant annulation de la marge de promotion liée aux contrats de location (**), et en tenant compte des coentreprises de promotion ne donnant pas le contrôle, est passé de 550,3 m€ en 2019 à 410,9 m€ en 2020 soit une baisse de 25,3%.

Le nombre de collaborateurs permanents du groupe est passé de 2 642 à 2 796 entre fin 2019 et fin 2020 mais resté stable hors branche seniors. En effet le groupe a évité les licenciements secs en privilégiant le recours au chômage partiel.

La diminution globale de l'activité combinée au caractère largement fixe des charges a généré un effet de ciseaux en dépit de l'effort du Groupe sur les coûts et des franchises de loyer consenties en 2020 par la moitié des propriétaires de logements apparthotel. Ainsi l'EBITDA consolidé du groupe (après loyers) est passé de 9,5 m€ en 2019 à -41,4 m€ en 2020. La perte consolidée du groupe (après loyers) passe quant à elle de 17,3 m€ en 2019 à 67,5 m€ en 2020.

Activités de promotion

L'effet du premier confinement sur la baisse du chiffre d'affaires réservé, passé de 303 m€ en 2019 à 132 m€ en 2020, a coïncidé avec un stock à l'offre très inférieur début 2020 à celui de 2019 de sorte que la baisse de l'écoulement a été marginale. En dehors d'annulations spécifiques sur trois résidences de tourisme, le taux de désistement est resté stable en 2020 à environ 8%.

Les ventes notaires ont quant à elles permis de réduire de 80% le stock initial de logements réservés non actés et d'atteindre un chiffre d'affaires acté de 210,3 m€ en 2020 contre 263 m€ en 2019.

Ces éléments confirment que les résidences gérées sont un produit très apprécié des investisseurs et attestent de leur confiance dans les produits développés et/ou commercialisés par le groupe.

Le chiffre d'affaires à l'avancement, calculé avant annulation de marge de promotion liée aux contrats de location, et en tenant compte des coentreprises ne donnant pas le contrôle, est passé de 183,3 m€ à 120,4 m€ entre 2019 et 2020. Cette baisse d'un tiers résulte directement de l'arrêt des chantiers et des réitérations notaires durant le premier confinement. Pour autant les chantiers ont repris dès le mois de juin sur un rythme pré-covid et le taux de marge est passé de 7,1% à 7,5%.

La réduction des charges d'exploitation de 24% entre 2019 et 2020 n'a pas compensé entièrement celle des honoraires de 35%, faisant passer le déficit d'exploitation de 2 m€ en 2019 à 5,8 m€ en 2020.

Au global l'EBITDA de la branche promotion (avant annulation de marge de promotion liée aux contrats de location) est proche de l'équilibre (-0,2 m€) en 2020.

Activités d'exploitation

Le chiffre d'affaires des activités de gestion (hors Récif) a diminué de 23% au global, pour s'établir à 275,3 M€ contre 357,9 M€ HT en 2019. Consécutivement, l'EBITDA des activités d'exploitation s'établit à - 55,9 m€ en 2020 contre -6,6 m€ en 2019 (après loyers).

Ces chiffres globaux masquent cependant des disparités importantes selon les branches.

Les résidences étudiantes ont connu une année globalement favorable avec moins de départs que prévu à l'été et une rentrée locative quasi-normale en terme de remplissage malgré l'absence de certains étudiants étrangers. Ceci a permis à RSG de proposer à l'automne un règlement échelonné du loyer du deuxième trimestre 2020 sur quatre échéances en 2021 et une en 2022 avec l'accord quasi-unanime des propriétaires concernés. La résilience de l'activité étudiante combinée à la maîtrise des charges a permis à l'EBITDA de RSG et ses filiales de demeurer positif en 2020 à 3,4 m€ (après loyers) contre 7,1 m€ en 2019.

Les résidences seniors sont restées en pleine activité durant les périodes de confinement et nos aînés ont été largement préservés de la pandémie grâce à la mise en œuvre de mesures sanitaires strictes. La commercialisation locative a été ralentie par les confinements et le contexte général. A cela s'ajoute l'effet en année pleine des résidences ouvertes fin 2019 ainsi que les moindres aides reçues de la promotion, proportionnelles au nombre de livraisons de l'année, portant l'EBITDA (après loyers) à -30,1 m€ en 2020.

Enfin les résidences de tourisme urbain ont été les plus affectées, tant du fait des mesures administratives de fermeture que des restrictions de circulation en France et entre pays. La baisse de 47% du chiffre d'affaires de REA en 2020 est moins prononcée que la moyenne du secteur mais le segment premium, notamment les Relais SPA de Roissy et Chessy, a été touché de plein fouet faute de voyageurs d'affaires et de touristes étrangers. Les charges externes ont été réduites et le chômage partiel a été mobilisé pour ne pas licencier. En outre, comprenant la réalité de la crise et de son impact sur la branche, la moitié des propriétaires particuliers ont consenti l'équivalent de 2,4 trimestres de loyers sur 2020. Malgré cela l'EBITDA (après loyers) de la branche apparthotel passe de 1,1 m€ en 2020 à -29,3 m€ en 2020.

Activités patrimoniales

Le patrimoine du groupe évalué en juste valeur de marché est passé de 338,6 m€ fin 2019 à 370,8 m€ fin 2020. Cette évolution résulte des nouveaux investissements – quoique très fortement réduits par rapport à 2019 – et d'une baisse de valorisation des immeubles de placement concentrée sur le Résidhome de Paris Opéra.

Le poids de la dette hypothécaire adossée à ce patrimoine, très largement amortissable, a diminué passant de 67% fin 2019 à 65% fin 2020.

Afin de mieux traduire la valorisation réelle de ses immeubles d'exploitation, le groupe a décidé d'opter conformément à la norme IAS 16 pour une réévaluation de ceux-ci à leur juste valeur dans les comptes consolidés 2020, pour un montant de 23 m€ résultant des expertises indépendantes. Ceci majore d'autant les capitaux propres du Groupe mais est sans impact sur le résultat consolidé 2020.

* * *

En l'absence de visibilité sur l'ampleur de la crise, la liquidité du Groupe a constitué une priorité. Les investissements ont été contenus au strict nécessaire. Les dividendes aux actionnaires de Réside Etudes Investissement ont été suspendus jusqu'à nouvel ordre. Les leviers de réduction du besoin en fonds de roulement (BFR) ont été actionnés : amélioration du BFR de la promotion, reports de charges sociales, suspension de certains loyers, titrisation des loyers seniors. Des reports d'échéances d'emprunt ont été obtenus dès l'été 2020 et des prêts garantis par l'Etat (83,3 m€) accordés à l'automne avec le soutien des principaux groupes bancaires : Crédit Agricole, BPCE, BNPP, Société Générale, La Banque Postale, Crédit Mutuel Arkéa et CIC Lyonnaise de Banque.

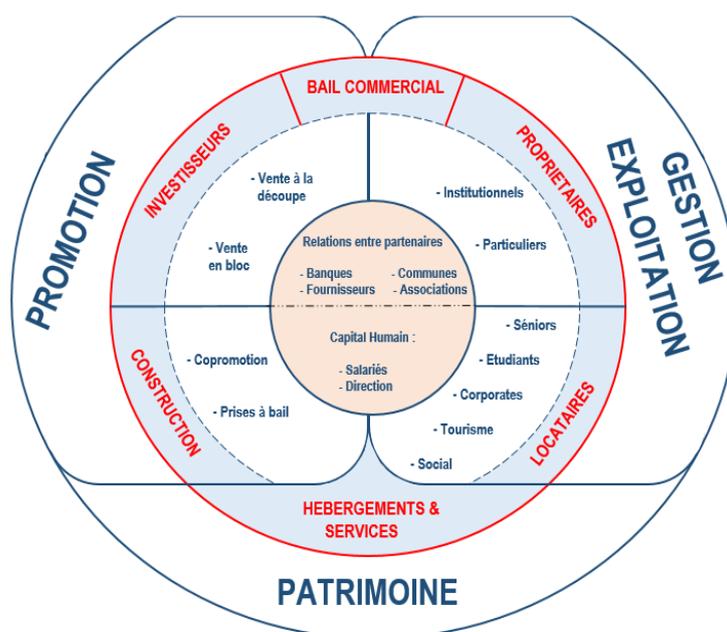
La trésorerie consolidée du groupe hors trésorerie positive des sociétés de promotion et hors concours bancaires courants des autres sociétés représentait ainsi 189,8 m€ au 31/12/2020 et la dette financière nette s'établit à -11,1 m€ contre 29,7 m€ fin 2019.

Les capitaux propres consolidés sont réduits par les pertes de l'année et s'établissent à 128,8 m€ fin 2020 contre 172,3 m€ fin 2019.

(*) le terme « après loyers » indique que les chiffres sont donnés avant application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location

(**) le terme « avant annulation de la marge de promotion liée aux contrats de location » indique que les chiffres sont donnés avant application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location

GROUPE RÉSIDE ÉTUDES



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

Le Groupe Réside Études propose, grâce à son offre permanente de gestion intégrée, des revenus locatifs à ses investisseurs-proprétaires au travers d'un bail commercial, les dégageant ainsi de toute contrainte d'exploitation.

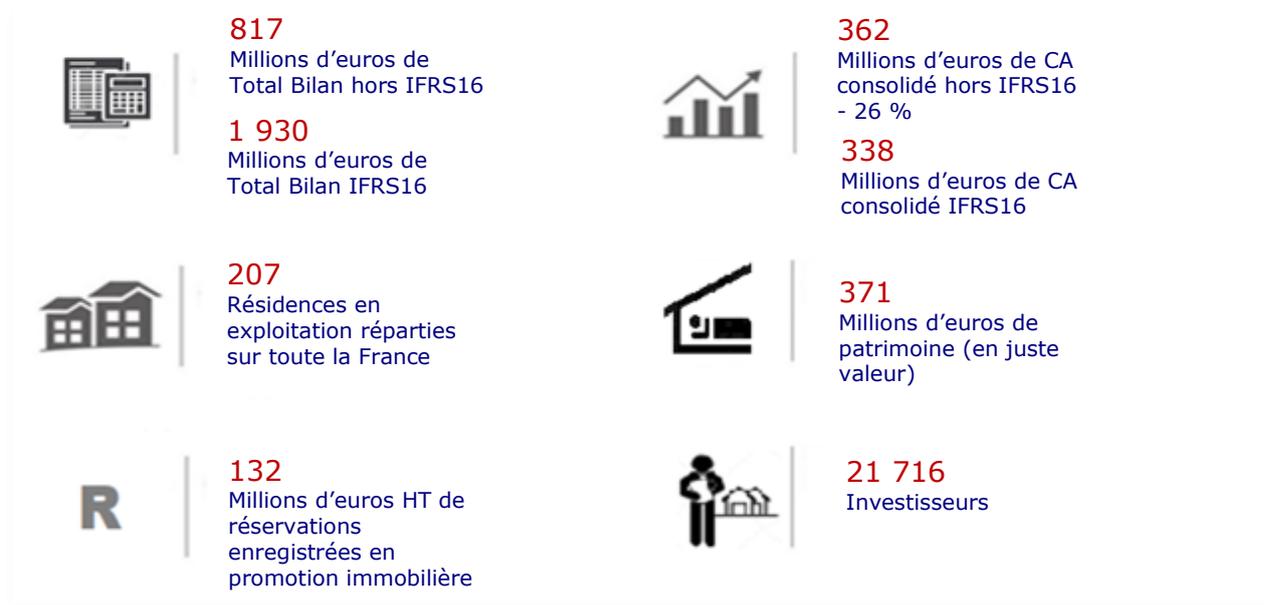
La force des résidences avec services du Groupe Réside Études tient à la qualité de leur concept ; pour garantir le meilleur taux d'occupation, les résidences avec services du Groupe sont toutes situées au cœur des villes ou dans des sites où la demande locative est forte. Quel que soit le type de résidence,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

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

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

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

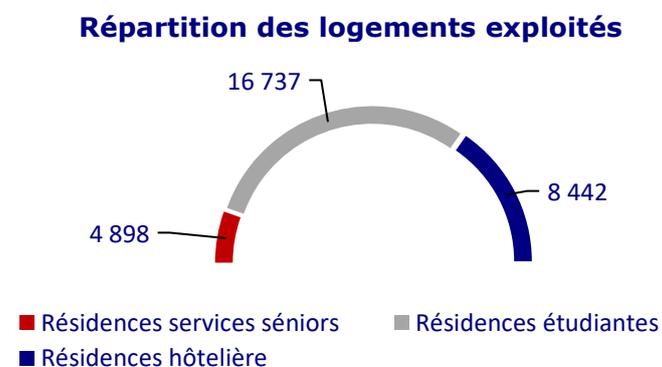
Chiffres clés au 31/12/2020



65 %
de femmes



35 %
d'hommes



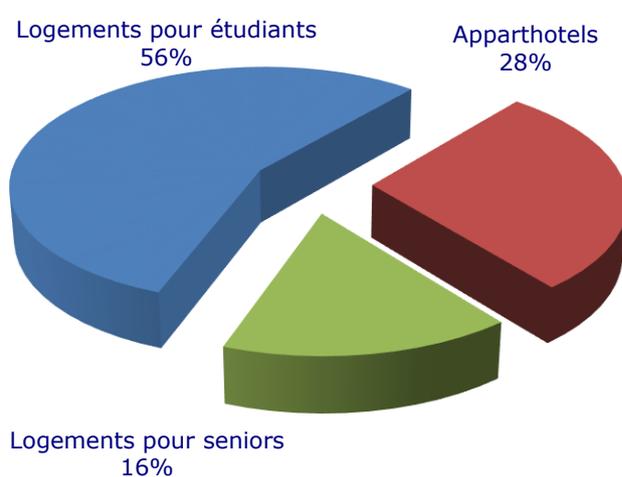
30 077
Logements
gérés

Le parc géré

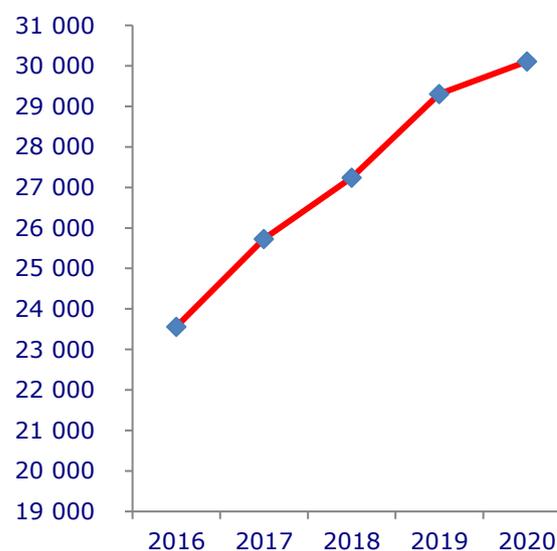
Le tableau et les deux graphiques ci-après montrent l'évolution et la composition par enseigne du parc locatif géré du Groupe qui s'élève à 30 077 appartements à fin 2020 contre 29 304 au 31 décembre 2019, soit un parc géré en légère augmentation de 773 logements (2,6 %).

Nombre de logements par enseigne au 31 décembre	2020	2019
Logements pour étudiants	16 737	16 520
Apparthotels	8 442	8 280
Logements pour seniors	4 898	4 504
Total	30 077	29 304

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



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



Les résidences hôtelières



Plus de 54 résidences hôtelières sont réparties dans la France entière, avec différentes gammes d'établissements : Residhome Apparthotel et Séjours & Affaires Apparthotel, Relais Spa.

Residhome Apparthotel est l'enseigne des résidences de tourisme et d'affaires 3 et 4*, avec services hôteliers inclus ou à la carte :

- Réception 24h/24, Wi-Fi gratuit, ascenseur, parking, navette pour certaines résidences
- Bar, restaurant, mini market, room service, espace petit-déjeuner
- Salle fitness
- Salle de réunion, espaces affaires,
- Accès handicapé, appartements PMR
- Ménage, laverie, kit linge, coffre à clé en appartement, pressing
- Climatisation pour certaines résidences

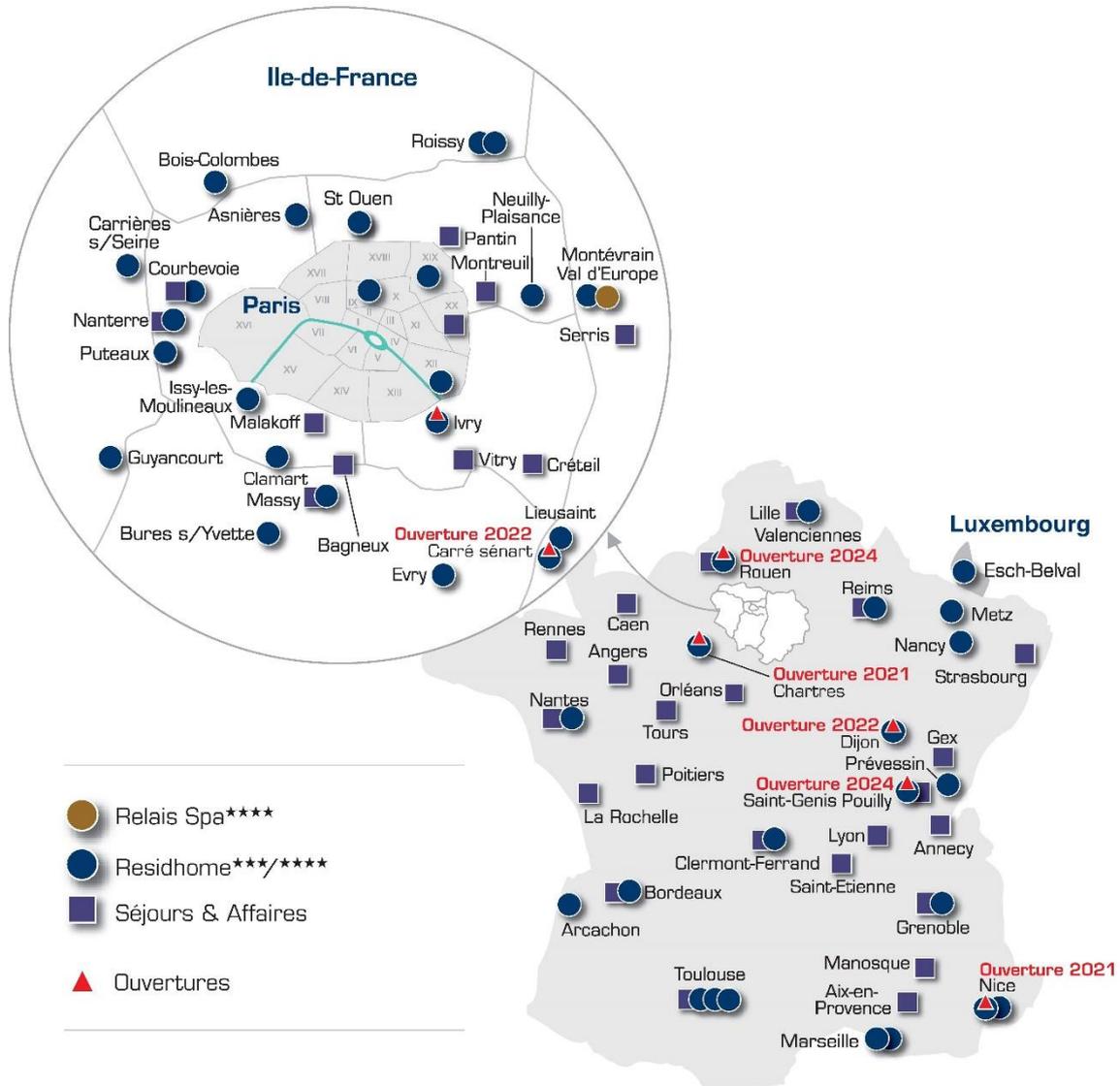
Séjours & Affaires Apparthotel, est l'enseigne des résidences de tourisme et d'affaires, avec services hôteliers inclus ou à la carte :

- Réception, Wi-Fi gratuit, ascenseur, parking, navette pour certaines résidences
- Mini market, espace petit-déjeuner
- Salle fitness
- Salle de réunion, espaces affaires,
- Accès handicapé, appartements PMR
- Ménage, laverie, kit linge, coffre à clé en appartement, pressing
- Climatisation pour certaines résidences

Relais Spa Val d'Europe à Chessy et sous franchise **Crowne Plaza Paris Charles De Gaulle** à Roissy, intégrant les prestations Apparthotel, services hôteliers et des univers spécifiques de bien-être et de séminaires, conventions :

- Piscine, hammam, sauna, bain à remous, salle de fitness
- Spa Nuxe (cabines individuelles et duo)
- Restaurant et bar
- Salles de séminaires, de réunions et évènementiel
- Navettes

La carte ci-dessous montre les implantations des 54 résidences exploitées au 31/12/2020, pour un total de 8 442 logements, et des 7 résidences dont l'ouverture est programmée dans les années à venir, portant le nombre total de logements à 9 145.



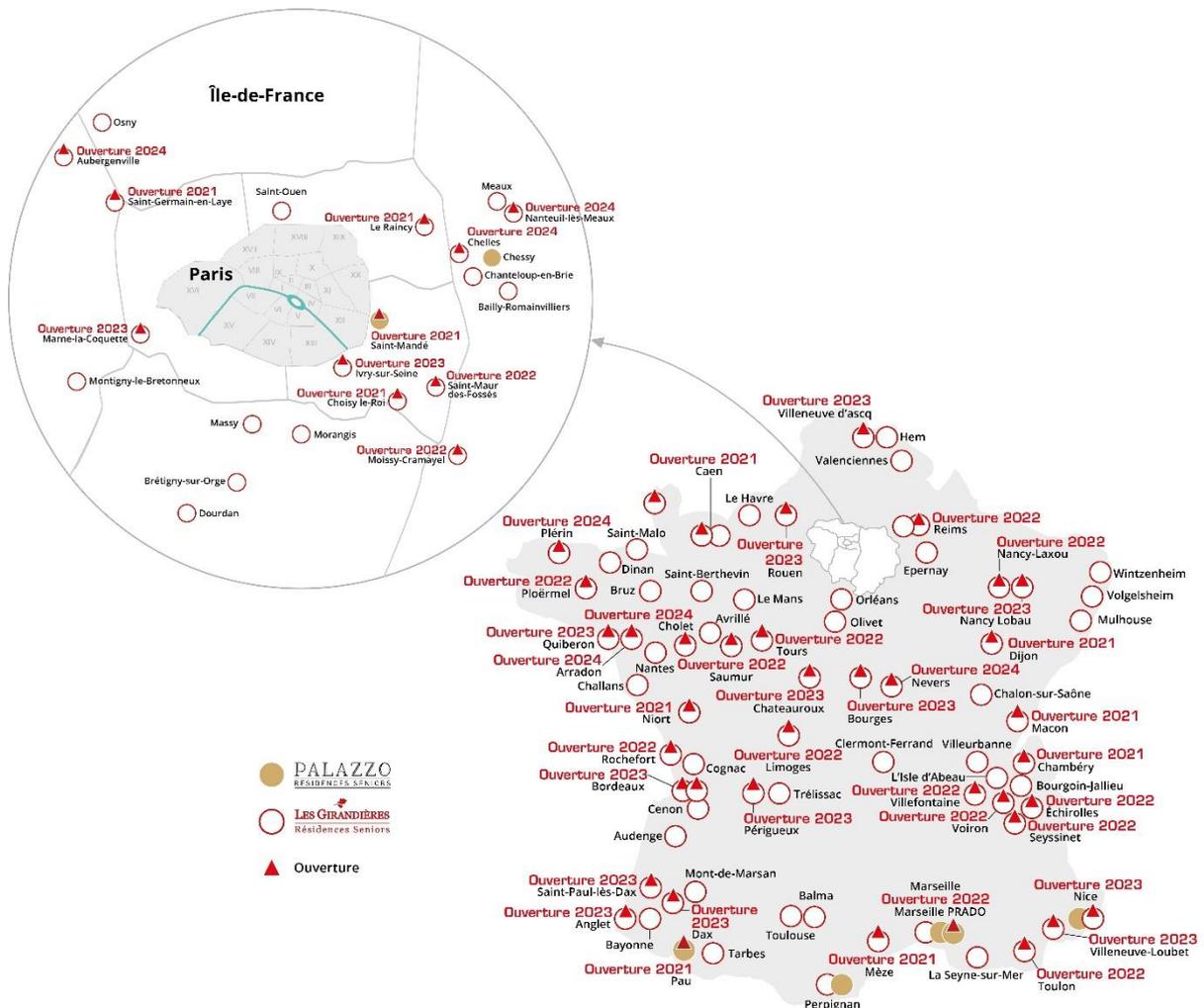
Les résidences pour seniors



Le Groupe exploite ses résidences principalement sous deux enseignes :

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

La carte ci-dessous montre les implantations des 52 résidences exploitées au 31/12/2020, pour un total de 4 898 logements, et des 58 résidences dont l'ouverture est programmée dans les années à venir, portant le nombre total de logements à 10 122.



Rapport de gestion du Groupe

Activités 2020 et perspectives	18
Présentation des risques du Groupe	24
Les principales règles et procédures de contrôle interne	27

Activités 2020 et perspectives

Le Groupe a appliqué pour la seconde année la norme IFRS 16, traitant des contrats de location. Ses impacts sur les capitaux propres et le résultat consolidés 2020 sont présentés en note 1 et 2 des principes comptables dans les annexes aux comptes consolidés, et résumés dans le tableau qui suit :

Impacts IFRS 16 sur fond propres	Ouverture	Clôture	Résultat
Impact fonds propres avant impôts	80,0	64,3	(15,7)
Impôts différés		3,9	3,9
Impact fonds propres	80,0	68,2	(11,8)

Impacts IFRS 16 sur résultat	hors IFRS 16	Impacts	avec IFRS 16
RAI	(74,2)	(15,7)	(89,9)
Impôts différés	18,5	3,9	22,4
Impact résultat net	(55,7)	(11,8)	(67,5)

Le Groupe a opté en 2020 pour la réévaluation de ses immeubles d'exploitation détenus en patrimoine conformément à la faculté prévue par la norme IAS 16. Ce choix ne modifie pas le résultat consolidé 2020 (voir détail dans les principes comptables des annexes aux états financiers consolidés) et impacte positivement les capitaux propres au 31/12/2020 à hauteur de 23,1 m€.

I - Activités d'exploitation

Malgré la pandémie du COVID 19, qui a durement impacté les activités de la branche gestion du Groupe, la Branche Exploitation a poursuivi son développement en 2020 avec une progression nette du parc de résidences exploitées de 8 unités ; les principales ouvertures de l'exercice par secteur d'activité concernent :

- 2 résidences Studcity : au Perreux-sur-Marne et à Schiltigheim
- 2 Residhome : au Luxembourg (Belval) et à Toulouse (Ponts Jumeaux)
- 4 résidences Séniors, à Paris Chessy Palazzo, et Massy, à Cognac et Toulouse (Ponts Jumeaux)

En outre, le groupe a finalisé l'acquisition à l'été 2020 de l'hôtel Recif à la Réunion (murs et fonds), via une participation de 65% donnant le contrôle sur Réside Etudes Réunion qui détient 100% de la SAS Le Recif.

Les recettes de la branche Exploitation s'élèvent à 275,3 M€ en 2020 contre 357,9 M€ en 2019, soit une baisse de 23,1 % ; la décomposition par sous-secteurs d'activité est la suivante :

Produits d'exploitation du secteur d'activité gestion en M€	2020	2019	Evolution 2020 / 2019
Résidences Services Gestion et Filiales	109,3	121,5	-10,1%
Réside Etudes Apparthotels et Filiales	66,4	125,5	-47,1%
Relais Spa Val d'Europe	3,8	11,9	-67,8%
Relais Spa Roissy	7,5	17,7	-57,9%
Réside Etudes Seniors et Filiales	79,6	68,8	15,7%
Réside Etudes Réunion et Filiales	2,7		
Réside Luxembourg Exploitation	0,9		
Autres (1)	5,0	12,5	-59,7%
Total	275,3	357,9	-23,1%

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

Le résultat consolidé avant IS de la branche Exploitation est détaillé dans les tableaux d'information sectorielle figurant en annexes des comptes consolidés du Groupe. Le résultat courant avant impôts de la branche s'est dégradé à -65,8 M€ contre -13,6 M€ en 2019 (après loyers). L'analyse de ces résultats par sous-secteur d'activité est détaillée ci-après.

Résidences Services Gestion et Filiales (RSG)

La baisse de 10% des recettes de RSG provient en grande partie de l'impact de la crise COVID sur le segment des courts séjours qui a accusé une baisse de 22 points de son taux moyen d'occupation sur l'exercice 2020, en raison des restrictions à la mobilité. Le segment étudiant s'est quant à lui maintenu avec un taux de remplissage moyen de seulement 3 points en-deçà de 2019 et avec un loyer stable, montrant ainsi sa résilience.

La bonne rentrée locative en septembre 2020 a permis de proposer et trouver un accord avec la plupart des propriétaires investisseurs sur le versement différé à 2021 et 2022 du loyer du 2e trimestre 2020 qui avait été suspendu.

RSG a souscrit en 2020 un prêt garanti par l'Etat de 23,5 M€ et eu recours de façon limitée au régime de chômage partiel, tout en maintenant sa politique d'absence de licenciement.

La baisse limitée du chiffre d'affaires combinée à la réduction des charges variables et de structure ont permis de maintenir un EBITDA positif (après loyers) sur 2020 à 3,4 m€, et un résultat net avant impôts de 0,7 m€ contre 5,5 M€ en 2019 (après loyers).

Résidence Etudes Apparthotels et Filiales (REA)

Cette activité a été très lourdement impactée par la pandémie du COVID 19. Certaines résidences ont été contraintes de suspendre leur activité pendant de nombreux mois. Le taux moyen d'occupation des résidences a reculé de près de 31 points par rapport à 2019, accompagné d'une baisse du prix de la nuitée de 12%. Les recettes de REA ont ainsi diminué en 2020 d'une ampleur sans précédent de 44,1%.

Face à cela les charges externes ont été fortement réduites, le chômage partiel a été mobilisé et les charges de structures ont diminué. En outre, comprenant la réalité de la crise et de son impact sur la société, la moitié des propriétaires particuliers ont consenti par avenant à leur bail l'équivalent pour eux de 2,4 trimestres de loyers sur 2020.

Malgré ces efforts l'EBITDA (après loyers) de la branche apparthotel plonge de 5,6 m€ en 2019 à -19,3 m€ en 2020. Le résultat avant IS (après loyers) termine à -21,7 M€ contre +3,7 M€ au titre de l'exercice 2019.

La perte de chiffre d'affaires de 58 m€ en 2020 (par rapport à 2019) aura été absorbée à 85% par REA sous forme de réductions de charges et de chute de son résultat, et à 15% par les propriétaires via les franchises consenties par la moitié d'entre eux.

Pour préserver sa pérennité, REA a reporté ses charges sociales, maintenu la suspension des loyers à compter du 1^{er} avril 2020 pour les propriétaires non signataires de l'avenant, et souscrit un prêt garanti par l'Etat à hauteur de 27,6 m€.

Relais Spa Val d'Europe

La résidence a été très durement touchée par les différentes vagues de confinement, et par la fermeture du parc d'attraction Disneyland Paris. Elle a connu une baisse de ses recettes de -67,8% en 2020. Le résultat avant IS est déficitaire à -4,4 M€ (après loyers). Les loyers propriétaires ont dû être suspendus à compter du deuxième trimestre sauf pour ceux ayant signé l'avenant proposé à l'identique de REA.

Relais Spa Roissy

Le Relais Spa Roissy, exploité sous l'enseigne Crowne Plaza, a été particulièrement touché par la crise COVID, l'interdiction des déplacements aériens ayant tarit sa principale source de revenus. Ses recettes sont en baisses de -57,9%. Son résultat (après loyers) reste lourdement déficitaire en 2020 : - 5,9 m€ contre -3,3 M€ en 2019. L'exploitant a ainsi décidé dès septembre 2020 de ne pas renouveler les baux propriétaires à échéance fin mars 2021, et a dû suspendre à partir du second trimestre 2020 le paiement des loyers.

Résidence Etudes Seniors et filiales (RES)

Les résidences seniors sont restées en pleine activité durant les périodes de confinement et RES a continué son développement avec la livraison de 4 nouvelles résidences pour arriver à 50 résidences en exploitation. La pandémie a néanmoins ralenti la dynamique de remplissage des résidences, par l'arrêt de la commercialisation durant le premier confinement.

Le chiffre d'affaires progresse de 15,7 % en 2020 grâce à la diffusion de la nouvelle grille tarifaire et à l'ouverture des nouvelles résidences. Le ralentissement du remplissage, l'impact sur l'année des résidences ouvertes fin 2019 et début 2020, ainsi que des moindres transferts reçus de la promotion (indemnité de

prise à bail et aides au lancement) expliquent l'EBITDA (après loyers) de -30,1 m€ en 2020 et le résultat avant IS (et après loyers) de - 33,9 M€ contre - 16,9 M€ en 2019.

RES a bénéficié de 7,15 M€ de PGE, et n'a pas eu recours au régime de chômage partiel.

Activités annexes

Il s'agit des activités des sociétés dites de services, à savoir l'YSER SAS et les deux sociétés de syndic Lincoln François Premier et CLB Gestion. Le résultat de ces activités s'établit à 0,3 M€ avant impôts.

II - Activités patrimoniales

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

Les **immeubles d'exploitation** comprennent des résidences services pour seniors, des logements de fonction, des parkings, des surfaces commerciales, des bureaux utilisés par le Groupe, les locaux de services de résidences de tourisme urbaines et les locaux de services pour seniors ; ils sont évalués à leur coût historique et amortis suivant la méthode des composants. Ils sont présentés à la valeur nette comptable.

Le Groupe a opté en 2020 pour la réévaluation à leur juste valeur de marché des immeubles d'exploitation détenus en patrimoine, conformément à la faculté prévue par la norme IAS 16. Les expertises indépendantes réalisées à cet effet ont conduit à réévaluer la valeur nette comptable de ces immeubles d'exploitation de 23,1 m€ au 31/12/2020.

Les **immeubles évalués en biens de placement** comprennent principalement des résidences conservées en patrimoine, des résidences de tourisme urbaines, des résidences étudiantes, et un patrimoine diffus composé de logements ou de surfaces commerciales généralement situés dans des résidences gérées par le Groupe ; ils sont évalués à la juste valeur sur la base d'expertises immobilières établies par quatre cabinets indépendants pour les immeubles entiers et les commerces ou sur la base d'une méthodologie d'évaluation validée par ces mêmes experts pour le patrimoine diffus. Les immeubles de placement en cours de construction sont évalués à leur coût de production et classés sur une ligne spécifique du bilan.

L'évaluation des immeubles de placement à la « juste valeur » sur la base d'expertises indépendantes a fait ressortir une moins-value nette de 6.2 M€, concentrée sur la résidence de tourisme de Paris Opéra.

Après réévaluation IAS 16, la valeur comptable des immeubles de placement et d'exploitation détenus par le Groupe et évalués à leur juste valeur de marché s'élevait à 370.8 m€ fin 2020 :

Patrimoine du Groupe au 31 décembre 2020 : évaluation

Biens patrimoniaux M€	2020	2020
	valeur nette comptable	valeur expertise HD
Total Immeubles d'exploitation	95,7	124,8
Total Immeubles d'exploitation en cours - valeur comptable	9,8	9,8
Total Immeubles de placement	130,3	219,4
Total Immeubles de placement en cours - valeur comptable	16,8	16,8
Patrimoine total au 31 décembre 2020	252,6	370,8

Avant IAS 16, le patrimoine du groupe s'élève à 347,7 m€ fin 2020 qui se compare à 327,2 m€ fin 2019, soit une évolution de 22,5 m€ qui s'explique de la façon suivante :

Patrimoine du Groupe en M€	2020		2019	
	Valeur nette	Valeur Expert	Valeur nette	Valeur Expert
Immeubles de placement dont		219,4		213,4
Reclassements		-		(30,4)
Acquisitions		0,6		15,0
Virement d'en cours		11,6		17,5
Variation Juste Valeur nette		-6,2		5,0
<i>Frais liés à la levée d'option de crédit-bail pour la résidence Opéra</i>		-		(2,8)
<i>Variation Juste Valeur nette</i>		-6,2		7,7
Immeubles de placement en cours	9,8	9,8	19,4	
Immeubles d'exploitation y compris en cours dont	118,5	141,6	94,4	
Reclassements	-		30,4	
Encours	16,8	16,8		
Acquisitions	8,4		2,5	
Ecart de réévaluation IAS 16		23,1		
Patrimoine total au 31 décembre	347,7	370,8	327,2	

Immeubles de placements :

- Virement d'en cours : réception de la résidence hôtelière de Belval au Luxembourg (+11,8) ;
- Revalorisation nette des actifs de placement (moins-value nette de -6,2 M€ liée principalement à la résidence de tourisme Paris Opéra) ;
- Encours de construction : constructions de la résidence Augny, de la résidence pour étudiants de Paris-Bagnolet ;

Immeubles d'exploitation :

- Acquisition de divers actifs d'exploitation (+8,4 M€), dont acquisition de l'hôtel Le Récif à la Réunion et réception des locaux de services des biens d'exploitation constitués des résidences seniors
- Encours : constructions de deux résidences seniors à Voiron et à Saint Maur des Fossés.

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

Le résultat avant impôts (après loyers) de la branche patrimoniale ressort en 2020 à -0,5 M€ contre 2,6 M€ en 2019.

III – Activités de promotion

Résidé Etudes développe et commercialise plusieurs lignes de résidences services :

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

✓ Activité commerciale

L'activité a été impactée par la crise COVID avec un quasi arrêt des réservations, des chantiers et des ventes notaire lors du premier confinement. La reprise s'est faite à un niveau élevé dès le mois de juin 2020, avec, néanmoins, un décalage moyen sur les chantiers de 3,5 mois environ.

La baisse de 56% du chiffre d'affaires réservé HT par rapport à 2019 - qui avait signé une année exceptionnelle - s'explique marginalement par une baisse de l'écoulement car le stock à l'offre initial était plus de deux fois inférieur début 2020 à celui de début 2019 : le premier confinement a ainsi vu son impact limité par la faiblesse de l'offre à ce moment-là. Le taux de désistement sur les réservations au détail de 2019 a été de 14% contre 8% en 2020 du fait d'annulations ciblées sur trois résidences hôtelières qui ont connu des difficultés spécifiques. Hormis ces cas, le taux de désistement est resté stable en 2020 à environ 8%, signe de l'attractivité des résidences gérées pour les investisseurs.

Les ventes notaires ont permis de réduire de 80% le stock initial de logements réservés non actés et d'atteindre un chiffre d'affaires acté de 210,3 m€ HT en 2020 contre 263 m€ en 2019, limitant la baisse à 20%.

Les statistiques de réservations et ventes notaires qui comprennent l'ensemble des programmes commercialisés y compris pour le compte de tiers, au détail et en bloc, sont résumées dans le tableau ci-après :

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

	2020	2019	Evolution 2020/ 2019
Réservations réalisées en M€ (Net d'annulations)	131,9	303,2	-56%
<i>En nombre de logements</i>	594	1 750	-66%
Actes notariés signés en M€	210,3	263,0	-20%
<i>En nombre de logements</i>	1 099	1 510	-27%

Ces réservations incluent une lettre d'intention concernant une vente en bloc de la résidence services seniors Villeneuve Loubet représentant 93 appartements pour un montant total de 26,2 M€.

La répartition par nature de bien vendus pour l'année 2020 garde la même dynamique par des ventes de résidences services seniors qui restent prépondérantes sur les autres produits, comme le montre le tableau ci-après :

Répartition par nature de produits des actes notariés signés en M€	2020	2019
Résidences pour seniors	186,2	222,0
Résidences pour étudiants	20,4	18,0
Apparthotel	3,7	23,0
Total	210,3	263,0

Réside Etudes intervient en tant que promoteur, co-promoteur ou commercialisateur de programmes ayant fait l'objet d'un contrat de prise à bail par une entité de gestion du Groupe, selon la répartition suivante :

Répartition par nature juridique des actes notariés signés en M€	2020	2019
Promotion Réside Etudes	132,9	96,6
Co-promotion	61,5	150,0
Ventes pour le compte de tiers	15,9	16,4
Total	210,3	263,0

✓ Chiffre d'affaires à l'avancement

Au niveau des comptes consolidés, le chiffre d'affaires de la branche promotion est enregistré suivant la règle comptable de l'avancement. La norme IFRS 11 impose de reconnaître le chiffre d'affaires réalisé dans les programmes de co-promotion selon la méthode de la mise en équivalence, en conséquence seules les ventes dites « Promotion Réside Etudes » sont susceptibles de faire partie des ventes immobilières apparaissant sur le compte de résultat consolidé.

Pour autant la mesure pertinente est le chiffre d'affaires tenant compte de la quote-part de détention du Groupe dans les coentreprises ne donnant pas le contrôle et avant annulation de la marge de promotion liée aux contrats de location (voir intitulé « Ventes immobilières à l'avancement avec intégration proportionnelle des partenariats »), qui est passé de 183,3 m€ en 2019 à 122,1 m€ en 2020. La baisse d'un tiers résulte directement de l'arrêt des chantiers et des réitérations notaires durant le premier confinement.

		2020	2019	Evolution 2020 / 2019
Ventes immobilières à l'avancement	avec mise en équivalence des partenariats	73,5	119,0	-38,2%
Ventes immobilières à l'avancement	avec intégration proportionnelle des partenariats	120,3	183,3	-34,4%

✓ Résultat de la Promotion

Le taux de marge à l'avancement (avant annulation de la marge de promotion liée aux contrat de location) est remonté de 7,1% à 7,5%.

La réduction des charges d'exploitation de 24% entre 2019 et 2020 n'a pas compensé entièrement celle des honoraires de 35%, faisant passer le déficit d'exploitation de 2 m€ en 2019 à 5,8 m€ en 2020.

Après loyers, et avant annulation de la marge de promotion liée aux contrats de location, l'EBITDA de la branche promotion s'établit à -0,2 m€ en 2020 et la perte avant IS est de -1,1 M€, contre un bénéfice de 5,6 M€ en 2019.

Résidé Etudes a souscrit un PGE de 23,2 M€.

IV – Perspectives

Le Groupe a géré l'année 2020 et en particulier sa trésorerie de manière à pouvoir affronter sereinement la crise du Covid en 2020 et après 2020.

Sur le plan de l'activité, 2021 sera pour le Groupe une étape importante sans être encore l'année du « retour à la normale », avec des situations différenciées selon les branches.

Les résidences étudiantes ont démarré 2021 avec un remplissage inférieur à celui de 2020 du fait que le traditionnel turn-over de début d'année civile n'a pas été compensé autant que d'habitude par l'arrivée d'étudiants étrangers (notamment américains). A l'inverse un été et une rentrée meilleurs sont attendus grâce aux annonces de reprise des cours avec une forte composante présentielle. Le segment des logements loués pour des courts séjours devrait quant à lui s'améliorer sensiblement par rapport à 2020 avec la reprise de l'activité économique locale.

L'exploitation du Relais SPA Roissy qui était déficitaire et a subi la crise de plein fouet avec l'arrêt quasi-complet de l'activité aéroportuaire, prendra fin courant 2021.

Le Relais SPA Chessy et les résidences de tourisme gérées par REA devraient connaître une année proche en moyenne de celle de 2020 bien qu'inversée, avec un début d'année moins bon et une fin d'année attendue sensiblement meilleure. Reste que cette tendance positive est tributaire dans son ampleur de l'accélération de la campagne de vaccination en France. Un des objectifs prioritaires pour 2021 est de parvenir à un accord sur les loyers investisseurs le plus large possible, sur le Relais SPA Chessy comme sur REA, dans le cadre d'efforts partagés entre preneur, bailleur et puissance publique.

La branche résidences seniors va continuer de croître et se développer en 2021, plus rapidement qu'en 2020 à la fois grâce au remplissage du parc, à l'évolution des tarifs destinés à rejoindre progressivement le niveau du marché, et à la livraison d'une dizaine de nouvelles résidences. Bien qu'en forte perte en 2020, ce secteur devrait atteindre l'équilibre prochainement et offre un potentiel de croissance à moyen terme très attractif, notamment du fait des évolutions démographiques et sociologiques liées au « papy-boom ». Résidé Etudes Seniors pourrait conclure avant fin 2021 un partenariat avec un associé minoritaire pour l'accompagner à long terme dans la croissance et le développement de cette branche.

Concernant la promotion, une partie de l'activité initialement prévue en 2020 et décalée du fait de la crise est reportée en 2021, ce qui devrait donner lieu à un regain d'activité avec 13 livraisons et 9 lancements commerciaux prévus, majoritairement pour des résidences seniors.

Présentation des risques du Groupe

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

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

I – Risques généraux liés au secteur d'activité

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

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

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

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

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

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

Ces réglementations concernent notamment les domaines suivants :

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

II – Risques liés au Groupe

Risques liés aux activités de gestion

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

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

Aussi, en raison de la qualité des biens et services offerts à sa clientèle, le Groupe bénéficie d'un fort taux d'occupation de ses résidences et de renouvellement des baux conclus avec les propriétaires investisseurs. Les conditions économiques sanitaires nationales et internationales sont susceptibles d'affecter l'activité parahotelière.

Risques liés aux activités de promotion immobilière

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

Ces risques comprennent notamment l'incidence des retards dans la phase d'exécution des travaux (intempéries, découverte de pollution, découverte de vestiges archéologiques...) ou l'obtention tardive des autorisations administratives préalables à la construction ou encore les recours contre les permis de construire nécessaires aux projets. Ils recouvrent également les difficultés d'approvisionnement en matières premières pouvant impacter directement l'avancement des chantiers.

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

Risques liés à la pandémie

Le Groupe Réside Etudes identifie les pandémies et les mesures gouvernementales pour y faire face comme un nouveau risque pour les activités immobilières et celles du Groupe, plus particulièrement l'activité de gestion des résidences appart-hotels de tourisme et d'affaires et ses services connexes, à raison des contraintes de confinement et mesures de restrictions de circulation impactant la libre circulation des personnes et la venue de la clientèle sur les résidences. Ces risques pandémiques impactent également l'activité de promotion immobilière par le ralentissement des chantiers et de la commercialisation qu'ils occasionnent. Enfin, les risques pandémiques conduisent à des investissements non négligeables en fournitures de produits sanitaires et de mobilisation de personnel, notamment sur les résidences accueillant une population comme les séniors réputée fragile et plus à risque face aux pandémies.

Risques liés aux sous-traitants

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

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

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

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

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

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

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

Risques liés aux systèmes d'information

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

des ressources (incendie, panne matérielle/logicielle ou malveillance ciblée), d'atteinte à la confidentialité des données ou de perte de données.

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

Risques liés aux relations avec les principaux actionnaires/personnes clés

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

III – Risques financiers

Risques de crédit /contrepartie

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

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

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

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

Risques de taux – Risques liés aux instruments de couverture

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

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

Risques liés au respect des clauses de certains emprunts

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

Les principales règles et procédures de contrôle interne

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

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

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

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

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

FINANCE

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

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

SYSTEME D'INFORMATION

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

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

ACTIVITE SOCIALE ET CONTROLE DES PERSONNES

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

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

ACTIVITES DE GESTION

Le contrôle interne des activités de gestion repose sur :

- la centralisation par la Direction générale de la rédaction des contrats locataires et propriétaires ;
- la délégation limitée et écrite en matière de signature de contrats ;
- l'inspection technique des immeubles par le syndic et par le service sécurité ;
- l'élaboration d'un budget annuel de gros travaux d'entretien ;
- le suivi du crédit client et des limites d'engagement pour les « grands comptes » des résidences hôtelières ;
- l'établissement de budgets, notamment annuels, de tableaux de bord périodiques permettant de mesurer l'évolution des résultats réels et prévisionnels de chaque résidence et les résultats cumulés par région, enseigne et société ;
- l'établissement plusieurs fois par mois d'états prévisionnels de suivi du taux d'occupation des résidences pour étudiants, para hôtelières et pour seniors ;
- la certification AFNOR des résidences services seniors et les démarches et engagements de labélisation principalement VISEHA ET HS2, en dehors des autorisations légales ;
- des comités de direction spécifiques.

ACTIVITES DE PROMOTION

Le contrôle interne des activités de promotion repose sur :

- le contrôle et l'actualisation 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 et une Direction de programme ;
- l'établissement d'un budget et d'un plan de trésorerie pour chaque programme ainsi que de prévisions périodiques globales pour l'ensemble de l'activité de promotion ;
- l'élaboration de tableaux de bord permettant d'assurer le suivi de la commercialisation des programmes ;
- l'établissement de bilans prévisionnels permettant de suivre et d'actualiser en permanence la marge des programmes immobiliers ;
- un comité de suivi des programmes avec actualisation de budgets prévisionnels ;
- un comité de suivi des projets en cours d'étude et de développement.

COMPLIANCE

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

Comptes consolidés du Groupe Réside Etudes

Etat de la situation financière	30
Etat de variation des capitaux propres consolidés	32
Compte de résultat consolidé	33
Information sectorielle	35
Tableau des flux de trésorerie consolidé	38
Notes annexes aux états financiers consolidés	40
Liste des sociétés consolidées	65

Etat de la situation financière

Présentation et commentaires des comptes consolidés du Groupe Réside Etudes

Les comptes consolidés du Groupe Réside Etudes sont établis selon le référentiel IFRS.

Les principes et les impacts de la norme IFRS16 sont présentés en note 1 et 2 des annexes aux états financiers.

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

Bilan consolidé actif

(En K€)		2020	2019
Ecart d'acquisition	Note 4-1	4 988	-
Immobilisations incorporelles nettes	Note 4-1	10 846	10 581
Immobilisations corporelles nettes et immeubles d'exploitation nets	Note 4-2 et 4-3	162 941	141 153
Droits d'utilisation nets sur immeubles d'exploitation loués	Note 4-2	318 562	312 339
Immeubles de placement	Note 4-3 et 4-4	219 436	213 414
Immeubles de placement en cours de construction	Note 4-4	26 545	19 362
Droits d'utilisation sur immeubles de placement loués	Note 4-4	787 643	768 623
Titres mis en équivalence	Note 4-5	6 735	8 413
Autres actifs financiers	Note 4-5	7 935	8 390
Actifs d'impôts différés *	Note 4-6	16 748	7 410
Total des Actifs non courants		1 562 379	1 489 685
Stocks nets	Note 4-7	37 812	56 382
Créances clients nettes	Note 4-8	41 790	53 081
Autres créances nettes	Note 4-9	89 172	112 679
Actifs d'impôts exigibles	Note 4-9	409	169
Trésorerie et équivalent de trésorerie	Note 4-10	198 930	63 114
Total des Actifs courants		368 113	285 425
Total de l'Actif		1 930 492	1 775 110

*dont Impôts Différés liés à l'application de la norme IFRS 16 : 7 441 K€ en 2020 contre 3 523 K€ en 2019

Le total bilan consolidé du Groupe est porté à 1 930,5 M€ contre 1 775,1 M€ en 2019.

Les actifs les plus importants sont liés à l'application de la norme IFRS 16. Elle a pour conséquence la constatation de Droits d'Utilisation nets des immeubles d'exploitation loués et de Droits d'Utilisation des immeubles de placement loués en actifs non courants pour un montant global de 1 106,2 M€.

L'écart d'acquisition est essentiellement lié à l'acquisition de l'hôtel Le RECIF, à la Réunion.

L'augmentation de 6 M€ des immeubles de placement (219,4 M€ en 2020 contre 213,4 M€ en 2019) résulte de la mise en exploitation de la résidence hôtelière de Belval au Luxembourg évaluée à 11,8 M€, et des évaluations à leurs justes valeurs des biens existants, qui génèrent une moins-value latente de 6,2 M€. Les immeubles de placement en cours de construction (9,8 M€) correspondent aux dépenses engagées pour la construction des projets en cours. Les immobilisations corporelles sont composées des biens mobiliers des sociétés exploitantes, ainsi que des immeubles d'exploitation qui correspondent à des biens patrimoniaux ne pouvant être classés en bien de placement ; leur accroissement de 6,7 M€ (147,9 M€ en 2019 contre 141,2 M€ en 2019) provient de l'acquisition de biens mobiliers, de biens diffus, d'immeubles d'exploitation en cours de construction (16,8 M€).

Les stocks ont diminué à 37,8 M€ en 2020 contre 56,3 M€ à fin 2019 ; cette variation est liée en totalité aux en-cours de production de l'activité promotion.

Le montant du poste clients s'élève à 41,8 M€ en 2020 contre 53,1 M€ à fin 2019 : la variation de ce poste provient principalement de l'activité promotion et apparthotels.

Les autres créances s'élèvent à 89,2 M€ en 2020 contre 112,7 M€ à fin 2019. Elles sont composées essentiellement de créances fiscales et sociales pour 45,4 M€, d'apports en comptes courants aux filiales de co-promotion pour 12,9 M€ et de débiteurs divers pour 30,9 M€.

La trésorerie brute s'élève à 198,9 M€ en 2020 contre 63,1 M€ à la clôture de l'exercice précédent.

Bilan consolidé passif

(En K€)		2020	2019
Capital social		50 000	50 000
Réserves liées au capital		18 323	13 772
Réserves consolidées *	Note 2	127 720	125 770
Résultat consolidé groupe **		(67 246)	(17 270)
Capitaux Propres part du groupe		128 797	172 273
Résultat des minoritaires		(258)	(14)
Réserves des minoritaires		790	109
Total des Capitaux propres		129 329	172 368
Dettes financières à long et moyen terme	Note 5-1	434 766	335 755
Obligations locatives non courantes	Note 5-1	963 503	931 596
Avantage du personnel	Note 5-2	2 418	1 909
Provisions - non courant	Note 5-3	2 188	1 883
Passifs d'impôts différés	Note 5-4	10 388	24 036
Total des Passifs non courants		1 413 263	1 295 179
Part à moins d'un an des dettes financières à long et moyen terme	Note 5-1	19 722	19 585
Obligations locatives courantes	Note 5-1	81 883	72 876
Autres passifs et concours bancaires	Note 5-5	18 850	35 183
Dettes fournisseurs	Note 5-6	102 779	65 991
Autres dettes	Note 5-7	164 273	113 873
Passif d'impôts exigibles		393	55
Total des Passifs courants		387 900	307 563
Total du passif		1 930 492	1 775 110

*dont réserve liée à l'application de la norme IFRS 16 : 80 012 K€ en 2020 contre 90 582 K€ en 2019

**dont résultat lié à l'application de la norme IFRS 16 : (11 753) en 2020 contre (10 570) en 2019

Les fonds propres consolidés, part du Groupe, ont légèrement baissé à 128,8 M€ à fin 2020 contre 172,3 M€ à la clôture de l'exercice précédent.

Les passifs non courants sont constitués d'une Obligation Locative à plus d'un an de 963,5 M€, et les passifs courants d'Obligations Locatives à moins d'un an pour 81,9 M€, soit un total de dettes locative de 1 045,4 M€. Cette Obligation Locative fait pendant aux Droits d'Utilisation activés.

Les dettes financières à long et moyen terme augmentent et s'établissent à 454,5 M€ en 2020 contre 355,3 M€ à fin 2019 ; l'analyse détaillée de leur évolution figure en note 5.1 de l'annexe des comptes consolidés.

Les dettes fournisseurs sont en augmentation à 102,8 M€ en 2020 contre 66 M€ à la fin de l'exercice précédent.

Le poste "Autres dettes" composé de dettes fiscales et sociales, de charges à payer et de produits perçus d'avance, de dettes auprès d'un organisme spécialisé en cession de créances, augmente à 164,3 M€ en 2020 contre 113,9 M€ à fin 2019.

Etat de variation des capitaux propres consolidés

La variation des capitaux propres est présentée ci-dessous :

Variation (part du groupe)	2020	2019
Fonds propres à l'ouverture	172 273	191 277
Résultat global de l'exercice	(67 278)	(16 798)
Distribution	-	(1 740)
Actions auto-détenues	711	(429)
Ecart d'évaluation IAS16	23 128	-
Divers	(37)	(37)
Fonds propres à la clôture	128 797	172 273

La variation des capitaux propres en outre est présentée avant et après application de la norme IFRS 16.

Variation (part du groupe)	2020	2019
Fonds propres à l'ouverture	92 261	100 695
Résultat global de l'exercice avant IFRS 16	(55 526)	(6 229)
Distribution	-	(1 740)
Actions auto-détenues	711	(429)
Ecart d'évaluation IAS16	23 128	-
Divers	(37)	(37)
Fonds propres à la clôture	60 538	92 260

Variation (part du groupe)	2020	2019
Fonds propres avant IFRS 16	60 538	92 260
Impact réserves IFRS 16	80 012	90 582
Résultat IFRS 16	(11 753)	(10 570)
Fonds propres à la clôture	128 797	172 273

Compte de résultat consolidé

(En K€)		2020	2019
Ventes immobilières	Note 6-1	73 520	119 027
Déduction quote part du chiffre d'affaires promotion *	Note 2	(24 444)	(36 064)
Recettes locatives	Note 6-2	245 406	319 256
Autres produits des activités ordinaires	Note 6-3	43 468	47 636
Produits des activités ordinaires		337 950	449 855
Achats consommés		(221 552)	(256 719)
Loyers nets annulés IFRS 16	Note 2	128 217	106 770
Déduction quote part de charges promotion *	Note 2	23 495	32 084
Charges de personnel	Note 6-4	(98 578)	(105 036)
Impôts et taxes		(10 521)	(13 608)
Charges opérationnelles courantes		(75 868)	(105 220)
Dotations nettes aux amortissements	Note 6-5	(14 994)	(14 438)
Dotations nettes aux amortissements des droits d'utilisation des immeubles d'exploitation	Note 6-5	(30 787)	(24 109)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	Note 6-6	580	2 622
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeurs des droits d'utilisation des immeubles de placement	Note 6-6	975	1 502
Résultat opérationnel courant		38 918	73 702
Autres produits et charges opérationnels	Note 6-7	(89)	(331)
Ajustements de la valeur des immeubles de placement	Note 6-8	(6 172)	4 963
Ajustements de la valeur des droits d'utilisation sur biens de placement	Note 6-8	(66 227)	(49 583)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		2 659	4 496
Déduction quote part de marge sur copromotion *		-	(554)
Résultat opérationnel		(30 912)	32 693
Produits de trésorerie		-	128
Coût de l'endettement financier brut		(11 623)	(11 468)
Charges d'intérêts sur obligation locative	Note 2	(46 901)	(44 141)
Coût de l'endettement financier net	Note 6-9	(58 524)	(55 481)
Autres produits et charges financiers		(473)	(500)
Résultat avant Impôts		(89 909)	(23 288)
Charge d'impôt sur le résultat **	Notes 2 & 6-10	22 405	6 003
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		(67 504)	(17 284)
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	Note 2	-	2
Résultat net		(67 504)	(17 282)
<i>dont part du groupe</i>		<i>(67 246)</i>	<i>(17 268)</i>
<i>dont intérêts minoritaires</i>		<i>(258)</i>	<i>(14)</i>

*La marge de promotion déduite dans le cadre de IFRS 16 est de 950 K€

**dont Impôts liés à la norme IFRS 16 : 3 918 K€ en 2020 contre 3 523 K€ en 2019

L'impact net sur le résultat 2020 de l'application de la norme IFRS 16 est présenté en notes 2 des annexes aux états financiers.

Après loyers, le chiffre d'affaires consolidé total s'élève à 362,4 M€ en 2020 contre 485,9 M€ en 2019, en baisse de plus de 25 %.

Cette baisse s'explique principalement par les effets de la pandémie du COVID 19 sur les diverses activités du Groupe :

Les ventes immobilières, qui dépendent directement de l'avancement des programmes pris en compte au 31 décembre, sont en baisse à 73,5 M€ en 2020 contre 119 M€ à la fin de l'exercice précédent. Les recettes locatives sont en forte baisse à 245,4 M€ en 2020 contre 319,3 M€ à fin 2019.

Le résultat opérationnel (après loyers) présente une perte de -54,1 M€ en 2020 contre un bénéfice de 32,7 M€ en 2019. Une moins-value latente a été constatées sur les immeubles de placement pour un montant de 6,1 M€ en 2020 contre une plus-value de 5 M€ en 2019.

Après loyers, le résultat net s'établit en 2020 à une perte 55,5 M€ contre 17,3 M€ en 2019. Il comprend un profit d'impôt de 18,5 M€ contre une charge d'impôt de 2,5 M€ l'exercice précédent.

Le tableau ci-contre présente le résultat net corrigé des justes valeurs des instruments de couverture et des écarts actuariels sur les engagements de retraite, ainsi que le résultat net par action.

(En K€)	2020	2019
Résultat net part du groupe	(67 246)	(17 270)
Variation de juste valeur des instruments de couverture	133	233
Impôts différés correspondants	(33)	(58)
Total des gains et pertes constatés directement en capitaux propres recyclables en résultat	100	175
Variation des gains et pertes actuariels sur engagements retraite	(183)	427
Impôts différés correspondants	51	(132)
Total des gains et pertes constatés directement en capitaux propres non recyclables en résultat	(132)	296
Résultat global	(67 278)	(16 799)

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

Résultat net consolidé par action

	2020	2019
Nombre d'actions au 31 décembre (hors actions auto-détenues)	967 000	966 500
Résultat net par action (en euros) part du groupe	(69,54)	(17,87)

Information sectorielle

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

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

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

Les informations financières sectorielles sont ventilées en deux catégories :

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

Les résultats sectoriels présentés sont conformes aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers. Ils intègrent notamment la neutralisation de l'ensemble des flux communs aux différentes sociétés d'une même branche d'activité. Ils sont présentés hors application de la nouvelle norme IFRS 16.

Information sectorielle 2020 avant IFRS 16 (après loyers)

2020 (en K€)	Exploitation gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (1)	Consolidé
Produits des activités ordinaires	275 297	17 668	88 802	32 769		414 536	(52 142)	362 394
Charges opérationnelles courantes	(331 194)	(2 557)	(91 623)	(33 282)	(7)	(458 663)	52 128	(406 534)
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur	(14 076)	(3 101)	(268)	(2 079)	(9)	(19 533)		(19 533)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	4 530	11	546	33		5 120		5 120
Résultat opérationnel courant	(65 443)	12 021	(2 543)	(2 559)	(16)	(58 540)	(2)	(58 541)
Autres produits et charges opérationnels non courants	(59)	(18)	12	(22)	(10)	(97)		(97)
Ajustements de la valeur des immeubles de placement		(6 172)				(6 172)		(6 172)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence			2 659			2 659		2 659
Résultat opérationnel	(65 502)	5 831	129	(2 581)	(26)	(62 149)	(2)	(62 151)
Résultat financier	(334)	(6 921)	(1 231)	(3 613)		(12 098)		(11 840)
Résultat avant impôt hors activité en cours d'arrêt	(65 836)	(1 089)	(1 102)	(6 194)		(74 222)		(74 222)
Résultat avant impôt des activités en cours d'arrêt					(26)	(26)		(26)
Résultat avant impôt toutes activités	(65 836)	(1 089)	(1 102)	(6 194)	(26)	(74 247)		(74 247)

(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.

Au 31/12/2020 (en K€)	Exploitation gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (2)	Consolidé
Actifs non courants	63 214	378 953	7 933	12 228		462 328	33 788	428 540
Actifs courants	279 536	33 948	139 751	150 522	1 224	604 981	236 867	368 113
Total actifs	342 750	412 901	147 684	162 750	1 224	1 067 309	270 655	796 654
Passifs non courants	84 066	256 823	62 725	47 833	29	451 475	32 096	419 379
Passifs courants	266 187	56 278	62 739	150 023	345	535 571	238 559	297 012
Total des passifs hors capitaux propres	350 252	313 101	125 464	197 856	373	987 046	270 655	716 391

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

Information sectorielle 2019 avant IFRS 16 (après loyers)

2019 (en KC)	Exploitation Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (1)	Consolidé
Produits des activités ordinaires	357 962	13 552	137 839	31 065		540 418	54 499	485 919
Charges opérationnelles courantes	(364 362)	(3 952)	(135 671)	(31 112)	13	535 084	(54 499)	(480 585)
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur	(8 308)	(4 180)	(152)	(1 797)		(14 437)		(14 437)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	1 747	(19)	648	245		2 621		2 621
Résultat opérationnel courant	(12 961)	5 401	2 664	(1 599)	13	(6 482)		(6 482)
Autres produits et charges opérationnels non courants	(205)	(99)	32	(48)	(10)	(330)		(330)
Ajustements de la valeur des immeubles de placement		4 962				4 962		4 962
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence			4 496			4 496		4 496
Résultat opérationnel	(13 166)	10 264	7 192	(1 647)	3	2 646		2 646
Résultat financier	(191)	(7 162)	(2 225)	(2 262)		(11 840)		(11 840)
Résultat avant impôt hors activité en cours d'arrêt	(13 557)	3 102	4 967	(3 909)		(9 197)		(9 197)
Résultat avant impôt des activités en cours d'arrêt					3	3		3
Résultat avant impôt toutes activités						(9 194)		(9 194)

(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.

Au 31/12/2019 (en KC)	Exploitation Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (2)	Consolidé
Actifs non courants	54 830	339 385	10 320	36 301	2	440 838	35 638	405 200
Actifs courants	124 815	28 724	155 105	105 267	1 249	415 160	129 735	285 425
Total actifs	179 645	368 109	165 425	141 568	1 251	855 998	165 373	690 625
Passifs non courants	20 992	246 901	39 258	83 013	20	390 184	26 601	363 583
Passifs courants	163 091	59 584	96 355	54 069	360	373 459	138 772	234 687
Total des passifs hors capitaux propres	184 083	306 485	135 613	137 082	380	763 643	165 373	598 270

(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 (35,6 M€) et pour les actifs et passifs courants, les comptes courants entre la branche holding et les autres branches.

Tableau des flux de trésorerie consolidé

Tableau des flux de trésorerie consolidé (en K€)	2020	2019
Résultat net des activités	(67 506)	(17 284)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(2 659)	(4 496)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	4 591	4 377
Quote part de marge de promotion neutralisée	950	4 534
Dotation nette aux amortissements et provisions	44 226	35 719
Elimination des écarts de juste valeur	72 406	44 621
Variation des provisions d'impôts différés actifs	(10 892)	(9 609)
Variation des provisions d'impôts différés passifs	(12 038)	3 410
+/- value de cession	58	127
Capacité d'autofinancement	29 136	61 399
Variation de stocks	(18 629)	(8 209)
Variation des autres postes d'actifs courants	157 256	(28 630)
Variation des postes de passifs courants	12 121	24 261
Activités opérationnelles	150 748	(12 578)
Décassements sur immobilisations	(92 636)	(67 508)
Encaissements sur cessions d'immobilisations	1 234	844
Variation de périmètre immobilisations	(4 236)	
Activités d'investissements	(95 638)	(66 664)
Dividendes versés	0	(1 740)
Augmentation de capital ou apport	712	43
Remboursement d'emprunts à long et moyen terme	(32 119)	(83 595)
Encaissement d'emprunts à long et moyen terme	120 862	187 422
Remboursements liés à la dette locative	(43 819)	(62 632)
Encaissements liés à la dette locative	22 400	
Instruments de couverture	(133)	(235)
Activités de financement	67 903	39 264
Variation de trésorerie nette	152 149	21 422
Trésorerie nette à l'ouverture de l'exercice	27 931	6 509
Trésorerie nette à la clôture de l'exercice	note 4-10 180 080	27 931

La capacité d'autofinancement s'établit à 29,1 M€ en 2020 contre 61,4 M€ en 2019.

La trésorerie nette consolidée est en augmentation à 180,1 M€ en 2020 contre 27,9 M€ à fin 2019 ; cette variation provient pour l'essentiel :

- de l'obtention de PGE pour 83 M€ ;
- de la mise en place de la seconde tranche du dernier emprunt obligataire pour 4,9 M€ ;
- de la mise en place d'une nouvelle tranche de titrisation de créances pour 30 M€ ;
- de l'optimisation du BFR (remontées de fonds propres des SCCV, report des charges sociales, report de loyers propriétaires, pour un total de 80,3 M€) et d'opérations de financement (report d'échéances d'emprunts pour 7,8 M€).

Les impacts liés à l'application de la norme IFRS 16 sur la capacité d'autofinancement sont les suivants :

Impacts de la norme IFRS 16 sur la CAF	2020	2019
Résultat net des activités	(55 753)	(6 714)
Résultat net IFRS 16	(11 753)	(10 570)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(2 659)	(4 496)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	4 591	4 377
Quote part de marge de promotion neutralisée IFRS 16	950	4 534
Dotation nette aux amortissements et provisions	14 414	13 112
Dotation nette aux amortissements et provisions IFRS 16	29 812	22 607
Elimination des écarts de juste valeur	6 179	(4 962)
Elimination des écarts de juste valeur IFRS 16	66 227	49 583
Variation des provisions d'impôts différés actifs	(6 974)	(6 086)
Variation des provisions d'impôts différés passifs	(12 038)	3 410
Variation des impôts différés IFRS 16	(3 918)	(3 523)
+/- value de cession	58	127
Capacité d'autofinancement	29 136	61 399

La capacité d'autofinancement avant IFRS 16 s'établit à – 52,2 M€ en 2020 contre -1,2 M€ en 2019.

Notes annexes aux états financiers consolidés

Note 1 – Principes comptables

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe Réside Etudes au 31 décembre 2020 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 03 juin 2021. Les principes comptables retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2020 sont conformes à ceux retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2019.

Les comptes du Groupe ont été arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation.

Changement de méthode – amendement normes IFRS

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations publiés par l'IASB au 31 décembre 2020 et adoptés par l'Union Européenne.

Les normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire en 2020 n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe, à l'exception de l'amendement IFRS 16 sur les aménagements des loyers Covid-19.

Normes applicables à la clôture	Thème	Entrée en vigueur
Amendements à IFRS 3	Définition d'une activité	01/01/2020
Amendements à IFRS 16	Aménagements des loyers Covid-19	01/06/2020
Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – E1	Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7	01/01/2020
Amendements à IAS 1 et IAS 8	Définition du terme « significatif »	01/01/2020
Cadre conceptuel	Cadre conceptuel de l'information financière	01/01/2020
Normes entrant en vigueur après la clôture	Thème	Entrée en vigueur
Amendements à IFRS 4	Report d'IFRS 9	01/01/2021
Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – E2	Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16	01/01/2021
Amendements à IFRS 3	Mise à jour des références au Cadre conceptuel	01/01/2022
Amendements à IAS 16	Comptabilisation des produits générés avant la mise en service	01/01/2022
Amendements à IAS 37	Contrats déficitaires	01/01/2022
Améliorations annuelles Cycle 2018-2020	Modifications de IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 et IFRS 16	01/01/2022
IFRS 17	Contrats d'assurance	01/01/2023
Amendements à IAS 1	Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants	01/01/2023

Changement de méthode comptable, application du modèle de réévaluation de la norme IAS 16 – Immobilisations corporelles

Le Groupe a décidé d'appliquer, en date du 31 décembre 2020, le paragraphe 31 de la norme IAS 16 et de réévaluer à leur juste valeur de marché les actifs d'exploitation détenus en propre, ce qui constitue un changement de méthode au sens de l'IAS 8.

La réévaluation a été appliquée limitativement à la catégorie d'immobilisation corporelle suivante : immeubles d'exploitation (terrains et constructions) détenus en propre.

Ce changement de méthode volontaire permet au Groupe de présenter des informations plus pertinentes, et fiables, les biens étant évalués par des experts immobiliers indépendants. Par ailleurs, l'un des indicateurs clés analysés par les parties prenantes est la valeur de marché de l'intégralité du patrimoine du Groupe détenu en propre, que les actifs soient des immeubles d'exploitation ou de placement.

En application de la norme IAS 16, le Groupe effectuera l'exercice de réévaluation avec une régularité annuelle.

Pour mémoire, la norme IFRS 11 relative aux partenariats d'entreprise entraîne la consolidation par mise en équivalence des sociétés porteuses de projets, alors qu'elles étaient jusqu'en 2014 consolidées en intégration proportionnelle. Pour le Groupe Réside Etudes, les « partenariats d'entreprise » recouvrent essentiellement des opérations de co-promotion immobilières. A titre de comparabilité, le rapport de gestion présente les impacts sur le chiffre d'affaires à l'avancement de la branche d'activité Promotion sous les deux normes de consolidation.

Utilisation d'estimations et hypothèses

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.

Impacts Covid-19

Les mesures de confinement à partir de mars 2020 liées à la crise sanitaire ont impacté l'ensemble des activités du Groupe. S'agissant des activités de promotion immobilière, certains chantiers ont été suspendus ou retardés, comme les signatures notaires ou l'obtention de permis de construire. Le Groupe s'est efforcé d'assurer la continuité de ses opérations tout en veillant à la protection de ses employés et de ses fournisseurs, et a mis en œuvre des mesures pour ajuster ses coûts et limiter l'impact de cette crise sur ses résultats.

S'agissant des immeubles et des droits d'utilisation évalués à la juste valeur, l'ensemble du portefeuille immobilier a été évalué par des experts indépendants conformément à la méthodologie décrite dans les notes 2. Les experts indépendants ont pris en compte l'impact potentiel de la Covid-19 en adaptant leurs hypothèses sur les flux de trésorerie à court et à long terme. Les experts ont également augmenté les taux de rendement, quand cela était nécessaire, afin de refléter au mieux l'incertitude à long terme sur le niveau des flux de trésorerie, sur la valeur et les perspectives de croissance. Enfin, les évaluations d'actifs ont été réalisés sous l'hypothèse de continuité d'exploitation pour l'ensemble des activités du groupe. L'abandon de cette hypothèse pour certaines activités pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs concernés.

Méthodes et périmètre de consolidation

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

Sociétés consolidées par intégration globale

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

Sociétés consolidées par équivalence

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

Date de clôture

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

Note 2 – Règles d'évaluation

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

Activités patrimoniales et de gestion

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

Activités de promotion

L'activité de promotion immobilière du groupe s'effectue essentiellement au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), par lesquels le groupe transfère la propriété des lots à venir au fur et à mesure de leur construction. La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IFRS 15 « reconnaissance du revenu ». Le chiffre d'affaires est dégagé à l'avancement, c'est-à-dire proportionnellement à l'avancement technique, et à l'avancement commercial de chaque programme, dont les points de départ sont respectivement l'acquisition du terrain et la signature des actes de vente. A cet effet, le Groupe a arrêté une méthode consistant à comptabiliser le chiffre d'affaires et la marge des activités de promotion au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des prévisions effectuées par programme. La règle appliquée est la suivante : le chiffre d'affaires comptabilisé pour un programme

donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots dont l'acte de vente a été signé et du rapport entre le montant des dépenses réalisées par le groupe sur ledit programme et la totalité du prix de revient total dudit programme ; si la situation à terminaison est une perte pour les programmes en cours et non livrés, le Groupe comptabilise une provision. Lorsque le résultat d'une opération ne peut être estimé de façon fiable, les produits ne sont comptabilisés qu'à hauteur des charges comptabilisées à la clôture de l'exercice ; dans ces conditions, la marge est annulée jusqu'à l'achèvement de l'opération mais le chiffre d'affaires est comptabilisé au prorata du coefficient d'avancement. L'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou d'appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières, revus périodiquement. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions pour risques et charges, pour dépréciation des stocks et des charges à payer.

Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées d'immeubles d'exploitation, de mobilier et d'équipement d'exploitation.

Immeubles d'exploitation

Il s'agit d'actifs immobiliers non classés en immeubles de placement comprenant des résidences services pour seniors et leurs locaux de services, 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.

Les contrats de crédit-bail entraînent une cession juridique des ensembles immobiliers mais ne donnent pas lieu à la décomptabilisation de l'actif. En effet, le Groupe conserve le contrôle de l'actif, s'agissant d'une opération de financement. Ces montages financiers étant des achats en substance d'actifs et non des locations, les actifs immobiliers sont considérés comme des immobilisations corporelles conformément à IAS 16 et les dettes correspondantes sont considérées comme des dettes financières au sens de la norme IFRS 9.

Le Groupe a décidé d'appliquer, en date du 31 décembre 2020, le paragraphe 31 de la norme IAS 16 et de réévaluer à leur juste valeur de marché les actifs d'exploitation détenus en propre, ce qui constitue un changement de méthode au sens de l'IAS 8.

La réévaluation a été appliquée limitativement à la catégorie d'immobilisation corporelle suivante : immeubles d'exploitation (terrains et constructions) détenus en propre.

En application de la norme IAS 16, le Groupe effectuera l'exercice de réévaluation avec une régularité annuelle.

La valeur nette comptable de chaque actif est augmentée suite à l'application du modèle de réévaluation §31 de la norme IAS 16 ; cette augmentation est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et cumulée avec les capitaux propres sous la rubrique écart de réévaluation (Aucun impôt différé n'est appliqué aux écarts de réévaluation ainsi constatés).

Les expertises présentent les actifs distincts en terrains, non amortissables, et constructions, amortissables. L'écart de réévaluation lié aux constructions fera l'objet les années ultérieures d'un amortissement sur la durée d'utilité restant de l'ensemble immobilier. Cet amortissement passera par résultat net. Une perte éventuelle de valeur se traduirait quant à elle par une dépréciation de l'actif, par résultat net.

Les impacts de valeur sont résumés ci-dessous (hors acquisition de l'année Le Récif et encours de construction)

BIENS D'EXPLOITATION (en K€)	2019		2020		2020		Ecart		
	Valeur nette comptable	Valeur expertise HD	Valeur nette comptable	dont terrain	Valeur expertise HD	dont terrain	de réévaluation global	de réévaluation sur terrain	de réévaluation sur construction
Total Immeubles d'exploitation	94 375	105 861	91 897	14 606	115 025	26 980	23 128	12 374	10 696

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

Analyse de la sensibilité valeurs réévaluées des biens d'exploitation (en K€)	FAI *	HFA*
Valeur des biens d'exploitation au 31/12/2020	120 032	115 025
Impact d'une variation du taux de rendement de +0,50%	(11 306)	(10 814)
Impact d'une variation du taux de rendement de -0,50%	11 996	11 526
Impact d'une variation du loyer normatif de +5,0%	5 136	4 937
Impact d'une variation du loyer normatif de -5,0%	(6 785)	(6 473)

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché et ne sont pas amortis en application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40.

Les contrats de crédit-bail entraînent une cession juridique des ensembles immobiliers mais ne donnent pas lieu à la décomptabilisation de l'actif. En effet, le Groupe conserve le contrôle de l'actif, s'agissant d'une opération de financement. Ces montages financiers étant des achats en substance d'actifs et non des locations, les actifs immobiliers sont considérés comme des immobilisations corporelles conformément à IAS 16 et les dettes correspondantes sont considérées comme des dettes financières au sens de la norme IFRS 9.

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

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse des valeurs

d'expertise se traduirait par une baisse du résultat. Par ailleurs, les immeubles de placement en cours ne sont généralement évalués à la juste valeur que lors de leur mise en exploitation ; ils restent généralement évalués à leur coût historique jusqu'à cette date.

Pour les immeubles de placement détenus par contrats de location, la valeur de marché est déterminée par un expert indépendant, Le cabinet CUSHMAN & WAKEFIELD. Le paragraphe « Droits d'Utilisation et Obligation locative IFRS 16 » détaille la méthodologie d'évaluation.

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

Analyse de la sensibilité des justes valeurs des biens de placement (en K€)	FAI *	HFA*
Valeur des biens de placement au 31/12/2020	233 082	219 438
Impact d'une variation du taux de rendement de +0,50%	(27 311)	(25 705)
Impact d'une variation du taux de rendement de -0,50%	30 453	28 704
Impact d'une variation du loyer normatif de +5,0%	9 467	8 931
Impact d'une variation du loyer normatif de -5,0%	(13 633)	(12 818)

*FAI: frais inclus - HFA: hors frais

Autres immobilisations corporelles

Il s'agit 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, literie, petit matériel et matériel de cafétéria 5 ans
- Matériel informatique 3 ans

Le Groupe apprécie à chaque clôture s'il existe un quelconque indice qu'un actif peut avoir subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, le Groupe estime la valeur recouvrable de l'actif. Si, et seulement si, la valeur recouvrable d'un actif est inférieure à sa valeur comptable, la valeur comptable de l'actif est ramenée à sa valeur recouvrable.

Méthodologie d'évaluation des immeubles d'exploitation et de placement

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

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

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

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 2020 des taux de rendement s'étend entre 3.35 % et 9.00 % ; les variations de valeurs sont donc sensibles aux taux de rendement pratiqués sur les marchés.

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

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

- Niveaux 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation ;

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

Les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations sont classifiés au niveau 3

Droits d'Utilisation et Obligations Locatives (IFRS 16)

Pour mémoire, le Groupe réalise des opérations de promotion immobilière avec vente en VEFA à des investisseurs hors groupe. Ces mêmes investisseurs donnent à bail les lots de résidence dont ils sont propriétaires afin que le Groupe RESIDE ETUDES puisse les exploiter, soit en Résidences Etudiantes, soit en Résidences de Tourisme ou comme Résidences Seniors. Par conséquent, au sens d'IFRS 16, le groupe est à la fois en position de preneur (location simple) vis-à-vis des investisseurs hors groupe et également en position de bailleurs exploitants vis-à-vis des occupants des résidences exploitées.

Le Groupe Réside Etudes a appliqué la norme IFRS 16 « Contrats de location » à compter du 1^{er} janvier 2019. IFRS 16 supprime, pour les preneurs, la distinction entre location simple et location financière issue d'IAS 17 et des interprétations liées (IFRIC 4 / SIC 15 / SIC 27).

Cette norme impose la comptabilisation au bilan du preneur de tous les contrats de location, sans distinction, à l'exception des contrats de location à court terme, et des contrats de location concernant des actifs à faible valeur. Le preneur doit reconnaître au bilan à la fois : un droit d'utilisation à l'actif égal à la valeur actualisée du montant des loyers futurs, et une obligation locative ou « *passif locatif* » qui correspond à « *la valeur actualisée du montant des loyers payés non encore versés* ».

Sur la durée du contrat, le droit d'utilisation fait l'objet d'un amortissement linéaire dès lors que l'actif est un immeuble d'exploitation. Le droit d'utilisation des immeubles de placement fait quant à lui l'objet d'une réévaluation chaque année. La dette locative fait l'objet d'un amortissement financier.

La mise en place de la norme IFRS 16 a impacté ainsi le compte de résultat du Groupe. La charge de loyers versés aux propriétaires bailleurs précédemment comptabilisée en charges d'exploitation est comptabilisée, en partie, en dotation aux amortissements pour les immeubles d'exploitation et en écart de juste valeur pour les immeubles de placement et, en partie, en résultat financier. La charge du loyer étant remplacée par la charge d'intérêts et les amortissements, l'EBITDA est alors plus élevé.

La norme IFRS 16 prévoit enfin la neutralisation de la marge de promotion dans le calcul du droit d'utilisation pour les opérations de cession-bail. Est concernée la totalité des ventes des biens immobiliers à des investisseurs qui donnent ensuite leurs biens en location aux sociétés exploitantes du Groupe. La quote-part de marge de promotion afférente à la part des loyers actualisée rapportée au prix de vente est neutralisée pendant la période de construction par une diminution de la valeur des Droits d'Utilisation.

- Classement des résidences comme immeuble de placement ou bien comme immeuble d'exploitation

Le Groupe analyse la segmentation de ses immeubles, afin de les classer, en cohérence avec IAS 40 et l'arborescence qui en découle, en biens d'exploitation ou de placement. Cette étude conduite sur des critères multiples tant quantitatifs que qualitatifs s'est notamment fondée sur l'analyse des taux de services par résidence, les caractéristiques physiques et juridiques du bien loué, la volonté de l'occupant, le régime fiscal, le modèle économique, le caractère locatif du contrat avec les occupants, le code de la construction et de l'habitation... Cette analyse approfondie a permis de segmenter les résidences gérées en catégories homogènes au regard de ces critères et de classer en :

- Immeubles de placement (évalués à leurs Justes Valeurs) : Résidences étudiantes y compris les résidences mixtes, Résidences hôtelières à l'exception des Residhome avec restaurant ;
- Immeubles d'exploitation (évalués à leurs coûts amortis) : Résidences services senior, Residhome avec restaurant, Relais Spa, bureaux professionnels loués par le Groupe.

Rappel de la méthode de transition au 1^{er} janvier 2019 :

Le Groupe Réside Etudes a fait le choix d'utiliser la méthode rétrospective simplifiée, c'est-à-dire que le droit d'utilisation et la dette locative sont calculés en fonction de l'actualisation des loyers restant à courir à la date de transition (1^{er} janvier 2019) avec un taux d'endettement marginal reflétant la durée résiduelle du contrat de location à la date de première application, sans calcul rétrospectif.

- Périmètre

Toutes les résidences louées à des investisseurs-bailleurs et exploitées par le Groupe sont incluses dans le périmètre d'IFRS 16 (résidences services senior, résidences mixtes, résidences hôtelières, résidences étudiantes, relais spa...), de même que les locations sur des immeubles de bureaux. La norme offrant la

possibilité de regrouper les contrats qui présentent des caractéristiques similaires, le Groupe a décidé de mettre en application IFRS 16 résidence par résidence et non bail par bail.

- **Evaluation des droits d'utilisation**

Le droit d'utilisation est attaché à un actif et présente une durée limitée dans le temps. Il est assimilé à un droit de propriété temporaire financé à 100% par une dette d'acquisition. A l'échéance du contrat de location (avec ou sans option de renouvellement), le droit d'utilisation et la dette locative sont nuls.

- Evaluation initiale : conformément à la norme, quel que soit le classement de l'immeuble (placement ou exploitation), le droit d'utilisation initial est la somme de la dette locative (somme du flux des loyers actualisés) et d'autres éléments annexes.

- Evaluations ultérieures :

Le droit d'utilisation des immeubles d'exploitation est amorti. Il ne subit aucune réévaluation sauf en cas de modification du contrat, ou bien d'une variation de l'indice appliqué aux loyers.

Pour autant, ils font l'objet chaque année d'un test de dépréciation. Est défini comme un contrat à déprécier un contrat sur lequel aucune amélioration de la performance économique n'est envisagée à l'issue de la durée d'engagement.

Pour les immeubles de placement, une évaluation est réalisée chaque année par un expert indépendant afin d'estimer la juste valeur. La méthode utilisée est celle des flux futurs actualisés (DCF – Discounted Cash Flows). Le droit d'utilisation est évalué sur la base des revenus normatifs de marché sur la durée d'engagement, et d'un taux de rendement de marché en fonction de la nature de l'actif, de sa performance et de sa localisation. La fourchette appliquée à fin 2020 des taux de rendement s'étend entre 3% et 6%.

- **Durée des contrats et modalités de renouvellement**

Dans le cadre de la mise en application de IFRS 16, aucune résiliation en cours de bail n'est pour l'instant envisagée. S'agissant des nouvelles ouvertures réalisées à partir du 1^{er} janvier 2020, aucune hypothèse de renouvellement n'est prise en compte car il n'existe pas à la date de mise en exploitation une certitude raisonnable que le bail soit renouvelé.

Aucune option de renouvellement n'est considérée sur tous les contrats dépréciés.

- **Taux d'actualisation**

L'application de la méthode de transition rétrospective simplifiée rend obligatoire la prise en compte du taux marginal d'emprunt. Le taux marginal d'emprunt, TME, est utilisé pour l'ensemble des résidences exploitées avant le 1^{er} janvier 2019. Ce TME varie selon la durée résiduelle d'engagement, et s'établit de 3,72 à 4,81%.

Pour les résidences exploitées à partir du 1^{er} janvier 2019, le taux d'intérêt implicite du contrat a été utilisé. Il se définit comme le taux qui permet d'égaliser la valeur actualisée a) des paiements de loyers et b) de la valeur résiduelle non garantie égale à la somme i) de la juste valeur de l'actif sous-jacent et ii) des coûts directs initiaux du bailleur. Considérant la définition ci-avant, le taux d'actualisation correspond au taux de rendement servis aux investisseurs bailleurs, et constaté sur les résidences. Le taux d'intérêt implicite a été déterminé par les dernières références de transaction sur les programmes immobiliers.

- **Déduction d'une quote-part de marge de promotion**

La norme IFRS 16 prévoit la neutralisation d'une quote-part de la marge de promotion dans le calcul du droit d'utilisation pour les opérations de cession-bail. Cette quote-part de marge de promotion est déduite du droit d'utilisation initial.

Dans ce cadre, le montant de quote-part de marge à prendre en considération a été défini par la marge de promotion totale sur l'ensemble des opérations, en lui appliquant un coefficient de pondération ; le coefficient correspond à la quote-part du droit d'utilisation restant à la charge du cédant, égal à la somme actualisée des loyers non versés, sur le prix de vente de l'actif.

- **Impôts différés**

Au regard du caractère long terme des droits d'utilisation et de la dette locative, les impôts différés ont été calculés à 25% sur les flux de l'année.

- **Abattement de loyers**

L'IASB a publié en mai 2020 des amendements à IFRS 16 introduisant une mesure de simplification optionnelle permettant de comptabiliser des abandons de loyers négociés auprès des bailleurs immédiatement par compte de résultat. Cet allègement pratique est éligible dès lors que les aménagements obtenus sont directement liés à la pandémie Covid-19, que les négociations n'ont porté que sur des abandons de loyers portant sur des paiements initialement dus jusqu'au 30 juin 2021 et qu'aucune autre clause contractuelle n'ait été substantiellement modifiée. Ces amendements ont été adoptés le 12 octobre 2020 par l'Union européenne. Le groupe a fait le choix d'appliquer cet allègement pratique aux abandons de loyers éligibles obtenus auprès des bailleurs au cours de l'exercice 2020. Par ailleurs, l'IASB a publié le 31 mars 2021 des amendements complémentaires élargissant le champ d'application de l'allègement pratique décrit ci-dessus aux abandons de loyers relatifs à des paiements initialement dus jusqu'au 30 juin 2022. L'application de ces amendements complémentaires sont à

appliquer rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} avril 2021 et peuvent être appliqués par anticipation. L'Union européenne n'a pas encore adopté ces amendements complémentaires à IFRS 16. Cependant le groupe a choisi de les appliquer à ses états financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Ainsi, les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 intègrent les abandons fermes et définitifs des loyers relatifs aux exercices 2020 et 2021, soit 9,2 m€ et 9,4 m€ (correspondant à 60% des loyers contractuels 2020 et 2021 des propriétaires qui ont accepté l'accord proposé par le Groupe).

L'application des modalités de calculs ci-dessus définies (y compris l'amendement Covid 19) impacte les Capitaux Propres, à l'ouverture et à la clôture de l'exercice 2020 de la façon suivante :

Synthèse des impacts sur les Capitaux Propres (en M€)	31.12.2020	31.12.2019	Variations
Immeubles de placement (JV)	787,6	768,6	19,0
Immeubles d'exploitation (coût amorti)	320,7	315,4	5,3
Droits d'Utilisation (Actif)	1 108,3	1 084,0	24,3
Immeubles de placement (JV)	(702,5)	(675,6)	(26,9)
Immeubles d'exploitation (coût amorti)	(342,9)	(328,9)	(14,0)
Dettes locatives (Passif)	(1 045,4)	(1 004,5)	(40,9)
Contrats déficitaires	(2,1)	(3,1)	1,0
Impôts différés passifs (25%)	3,9	3,5	0,4
Impact net sur capitaux propres	64,7	79,9	(31,8)
dont Impact net sur résultat	(11,8)	(10,6)	1,2

Les impacts sur le résultat 2020 se décomposent en :

Impacts sur l'exercice 2020 (en M€)	2020	2019	Variations
Loyers nets annulés (<i>dont application amendement allègement Covid 2021 pour 9,4 m€</i>)	128,2	106,8	21,4
Dotations aux amortissements sur DU d'exploitation	(30,8)	(24,1)	(6,7)
Ecart de juste valeur sur DU en JV	(66,2)	(48,3)	(17,9)
Effet des renouvellements sur les DU	22,4	1,2	21,2
Charges d'intérêts	(46,9)	(45,3)	(1,6)
Effet des renouvellements sur la DL	(22,4)	(1,2)	(21,2)
Effet de la variation des contrats déficitaires	1,0	1,5	(0,5)
Quote part de marge de promotion	(0,9)	(4,5)	3,6
<i>dont déduction du chiffre d'affaires</i>	<i>(24,5)</i>	<i>(36,1)</i>	<i>11,6</i>
<i>dont déduction de charges</i>	<i>23,5</i>	<i>32,1</i>	<i>(8,6)</i>
<i>dont quote part mise en équivalence</i>	<i>-</i>	<i>(0,5)</i>	<i>0,5</i>
Impact brut sur résultat	(15,7)	(14,1)	(1,6)
Impôts différés actifs (25%)	3,9	3,5	0,4
Impact net sur résultat	(11,8)	(10,6)	(1,2)

L'impact sur l'EBITDA est le suivant :

EBITDA consolidé 2020 en M€	Avant IFRS 16	Impact IFRS 16	Après IFRS 16
Produits des activités ordinaires	362,4	(24,4)	338,0
Charges opérationnelles courantes	(406,4)	151,7	- 254,7
Autres produits et charges opérationnels non courants	- 0,0	- -	0,0
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	2,7	-	2,7
EBITDA consolidé	(41,5)	127,3	85,8
EBITDA courant consolidé	(41,5)	127,3	85,8

Titres mis en équivalence

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

Autres actifs financiers

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

Stocks et travaux en cours

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

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

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

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

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

Créances commerciales et Autres créances

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

Trésorerie

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

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

Dettes financières et instruments dérivés

Les dettes financières sont ventilées entre :

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2020, les instruments dérivés du Groupe répondent aux critères de qualification pour la comptabilité de couverture.

S'agissant d'un instrument non spéculatif, les swaps de taux, conclus par la Foncière Paris Opéra, par la SCI Seniors Marseille République, par la SAS Relais Spa Roissy, par la SCI RT Marseille le Castel, et par la SCI RSS Montigny, pour se couvrir des fluctuations de taux variable des emprunts contractés, font ressortir comme incidence nette de juste valeur annuelle une plus-value nette d'impôts de 148 K€ qui impacte les capitaux propres. Au 31/12/2020, la valorisation de ces instruments financiers se traduit par une perte latente de -947 K€ qui impacte les capitaux propres à hauteur de 710 K€ après déduction d'un crédit d'impôt latent de 237 K€.

Impôts différés

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

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

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

Le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE)

Le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE, abrogé en 2019) du Groupe correspondant aux rémunérations éligibles était comptabilisé en moins des 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 révisée au taux moyen de 0.40 % au 31/12/2020. Le calcul de ces avantages est effectué par un cabinet indépendant.

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

Provisions courantes et non courantes

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

Evaluation de risques financiers (IFRS 7)

Les risques de crédit sont présentés aux paragraphes 4-8 et 5-1. Par ailleurs, le Groupe Réside Etudes n'intervenant pas sur un marché réglementé ou spéculatif, les risques de marché et de prix sont inexistant. 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.

Résidence Etudes Investissement a contracté un premier emprunt obligataire en février 2016 d'un montant initial de 50 M€, et un second en deux tranches en décembre 2019 de 37,5 M€ et 4,9 M€, placés auprès d'investisseurs institutionnels. Il doit justifier chaque année du respect d'un ratio consolidé "dettes financières sur fonds propres".

Actions auto-détenues et paiements fondés sur des actions

• Actions propres

Au 31 décembre 2020, Résidence Etudes Investissement détient 33 000 actions de son capital provenant exclusivement de rachats effectués auprès de cadres ou administrateurs. Ces actions sont destinées à développer l'actionnariat des principaux cadres au travers de plan d'attribution d'actions gratuites ou de cessions éventuellement assorties d'un paiement échelonné dans le temps. Ces cessions sont effectuées en valorisant les actions sur la base de la valeur d'actif net consolidé.

En application des normes IFRS, les actions propres détenues, ou cédées avec un crédit vendeur, sont intégralement déduites des fonds propres consolidés pour un montant de 2 840 K€ au 31/12/2020. Le produit de cession éventuel des actions propres est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

• Paiements fondés sur des actions

Les plans sont valorisés par un cabinet indépendant selon le modèle mathématique binomial par référence à la juste valeur des actions concernées à la date de leur attribution correspondant à la date à laquelle les bénéficiaires sont informés de la décision et des modalités d'octroi des plans. La juste valeur totale ainsi déterminée est enregistrée en charges de personnel de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits avec une contrepartie en dettes financières diverses.

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

Note 3 – Acquisitions, cessions, évolutions du périmètre

La liste des sociétés consolidées au 31/12/2020 figure après la note 10 ; celle-ci comprend un ensemble de 164 sociétés dont Résidence Etudes Investissement (société mère).

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

Note 4-1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles augmentent de 265 K€ en valeur nette ; leurs variations sont détaillées ci-dessous :

Analyse du poste	2020	2019
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	18 153	14 559
Acquisitions de l'exercice	1 349	1 594
Autres variations	502	2 000
Immobilisations brutes en fin d'exercice	20 003	18 153
Amortissements et dépréciations	(9 158)	(7 572)
Montant net au 31 décembre	10 846	10 581

Analyse du poste	2020	2019
Frais d'établissement	2	2
Marques	219	219
Fonds de commerce acquis :	4 377	4 428
- Résidences Services Gestion	2 498	2 498
- Réside Etudes Apparthotels	1 700	1 725
- MLB Massy	160	160
- Résidences Relais Spa	19	45
Logiciels informatiques	3 945	3 892
Droit au bail	2 303	2 040
Montant net au 31 décembre	10 846	10 581

L'écart d'acquisition de 4,9 M€ correspond à l'acquisition de l'hôtel Le RECIF à la Réunion.
Les fonds de commerce inscrits au bilan correspondent soit à des fonds de commerce acquis par contrats distincts soit à des écarts d'acquisition de sociétés ayant fait l'objet d'une affectation par résidence.
Les principales variations de l'exercice proviennent de l'acquisition de logiciels informatiques et licences.

Note 4-2 Immobilisations corporelles, immeubles d'exploitation et droits d'utilisation

Note 4-2-1 Immobilisations corporelles, immeubles d'exploitation

Analyse du poste	2020	2019
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	228 696	161 237
Acquisitions de l'exercice	8 317	41 154
<i>Reclassements internes de l'exercice</i>	(1 188)	26 305
Cessions ou mises au rebut de l'exercice	(76)	(0)
Autres variations	31 135	-
Immobilisations brutes en fin d'exercice	266 884	228 696
Reclassements internes de l'exercice	-	855
<i>Amortissements et dépréciations</i>	(103 943)	(88 398)
Montant net au 31 décembre	162 941	141 153

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

Répartition immobilisations corporelles et immeubles d'exploitation nets	2020	2019
Immobilisations corporelles nettes	21 163	46 778
Immeubles d'exploitation réévalués	115 025	-
Immeubles d'exploitation encours de construction	16 753	-
Immeubles d'exploitation acquis dans l'année *	10 000	-
Immeubles d'exploitation non réévalués nets	-	94 375
Montant net au 31 décembre	162 941	141 153

*acquisition de l'hôtel Le Récif

Les acquisitions d'immobilisations corporelles de l'exercice 2020 (8 317 K€), s'expliquent par :

Analyse des acquisitions et des cessions	Commentaires	2020	2019
Foncière Seniors	Complément de prix sur acquisition de locaux de services	131	5 386
Résidence Services Gestion	Renouvellement du mobilier des anciennes résidences et financement du mobilier de 2 résidences	1 841	2 367
Réside Etudes Seniors	Acquisition du mobilier et du matériel de 4 résidences	3 252	5 607
Réside Etudes Apparthotels	Renouvellement du mobilier des anciennes résidences et financement du mobilier de 2 résidences	1 785	4 463
Réside Etudes Gestion	Matériel informatique	799	673
Relais Spa Val d'Europe	Mobilier appartements et restaurant	99	102
Relais Spa Roissy			81
Foncière Saint-Jérôme			947
Réside Etudes Luxembourg Exploitation	Financement du mobilier de la résidence	58	669
Foncière Séniors 2			8 638
RSS Ponts Jumeaux Patrimoine			3 690
Saint Maur Jardin des Facultés			1 188
SPRL Réside Etudes Bruxelles Couronne	Logement gardien	227	6 936
Foncière Commerces Chessy			339
Le recif	Construction et matériel	121	
Autres		4	
Total des acquisitions		8 317	41 154
Résidence Seniors Marseille République		(54)	
Autres		(23)	-
Total des cessions ou mises au rebut		(77)	-
Total des variations au 31 décembre		8 240	41 154

Note 4-2-2 Droits d'utilisation sur biens d'exploitation

Analyse du poste	2020	2019
Droits d'utilisation bruts à l'ouverture de l'exercice	339 525	281 921
Acquisitions de l'exercice *	36 035	57 603
Amortissements	(54 896)	(24 109)
Dépréciations	(2 102)	(3 076)
Total des variations au 31 décembre	318 562	312 339

* Dont 0,7 K€ de déduction de la marge promotion

Note 4-3 Immobilisations en crédit-bail

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques consolidées des contrats de crédit-bail souscrits par le Groupe au 31 décembre 2020.

Analyse du poste	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement *	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Valeurs brutes au 31 décembre 2020	96 122	69 237	26 885			
Amortissements cumulés au 31 décembre 2020	29 466	29 466	-			
Redevances payées au 31 décembre 2020	4 640	3 604	1 036			
Capital restant dû à l'ouverture de l'exercice	54 823	31 731	23 092			
Augmentations au 31 décembre 2020	1 794	1 794	-			
Remboursements au 31 décembre 2020	(3 789)	(3 226)	(563)			
Autres variations	96	96	-			
Capital restant dû au 31 décembre 2020	52 924	30 395	22 529	6 317	10 200	36 407
Capital restant dû au 31 décembre 2019	54 894	31 873	23 021	5 476	16 900	32 518

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

Variations des immobilisations financées par crédit-bail	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement *
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	94 328	67 443	26 885
Acquisitions de l'exercice	1 794	1 794	-
Immobilisations brutes en fin d'exercice	96 122	69 237	26 885

Variation de la dette de crédit-bail	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement *
Reside Etudes Apparthotels	898	898	
Résidences Services Gestion	896	896	
Total des augmentations	1 794	1 794	-
Foncière Commerces Chessy	(348)	(348)	
Foncière Jas de Bouffan	(175)		(175)
Marseille République	(388)		(388)
Réside Etudes Seniors	(116)	(116)	
Relais Spa Roissy	(1 311)	(1 311)	
Réside Etudes Apparthotels	(544)	(544)	
Résidence Seniors Marseille République	(284)	(284)	
Résidences Services Gestion	(623)	(623)	
Total des remboursements	(3 789)	(3 226)	(563)
Total des variations au 31 décembre	(1 995)	(1 432)	(563)

* Hors écart de Juste Valeur

Note 4-4 Immeubles de placement, et droits d'utilisation

Note 4-4-1 Immeubles de placement

Analyse du poste	2020	2019
Valeur à l'ouverture de l'exercice	213 414	206 362
Acquisitions de l'exercice	578	14 971
Virement d'immobilisations en cours	11 616	17 522
Reclassements internes de l'exercice	-	(30 403)
Réévaluation de l'exercice	(6 172)	4 962
<i>Réévaluation - augmentations</i>	673	8 487
<i>Réévaluation - diminutions</i>	(6 845)	(3 525)
Montant net au 31 décembre	219 436	213 414

La réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement au titre de l'exercice 2020 est de (6 172) K€.

Immeubles en cours de construction

Analyse du poste	2020	2019
Valeur à l'ouverture de l'exercice	19 362	27 449
Virement d'immobilisations en cours	(11 616)	(17 522)
Reclassements internes de l'exercice	1 188	3 175
Acquisitions de l'exercice	17 611	6 260
Montant net au 31 décembre	26 545	19 362

Les immeubles de placement en cours de construction correspondent aux constructions de la résidence hôtelière Augny, et de la résidence pour chercheurs et étudiants de Paris-Bagnolet. Les immeubles d'exploitation sont ceux des résidences pour sénior de Saint Maur et de Voiron

La résidence hôtelière de Belval a été livrée sur l'exercice.

Note 4-4-2 Droits d'utilisation sur bien de placement loués

Analyse du poste	2020	2019
Droits d'utilisation sur bien de placement loués	768 623	793 347
Acquisitions de l'exercice *	62 836	24 859
Réévaluation de l'exercice	(43 816)	(49 583)
Montant net au 31 décembre	787 643	768 623

* Dont 0,3 K€ de déduction de la marge promotion

Pour plus d'information, se reporter à la note 2 des annexes aux comptes relatives à la première application d'IFRS 16.

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

4.5.1. Titres mis en équivalence

Conformément à la norme IFRS 11 traitant des partenariats d'entreprise, les comptes 2020 présentent les sociétés à contrôle conjoint selon la norme de la mise en équivalence.

Variation au cours de la période (en K€)	2020	2019
Valeur des titres en début d'exercice	8 413	8 251
Variation de capital	3	43
Quote-part dans les résultats du Groupe *	(1 680)	122
Valeur des titres en fin d'exercice	6 735	8 413

* net des résultats distribués

4.5.2. Autres actifs financiers

Analyse du poste	2020	2019
Dépôts de garantie	2 678	2 422
Prêt d'autofinancement crédit-bail	5 209	5 599
Actions propres payables à terme	23	2
Autres titres immobilisés	24	24
Autres actifs financiers	1	344
Total	7 935	8 390

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

Note 4-5-1 Détail des prêts d'autofinancement crédit-bail

Prêts d'autofinancement crédit-bail	2020	2019
Marseille République	1 925	1 983
Relais Spa Roissy	266	521
Résidences Services Gestion	2 373	2 452
Foncière Commerces Chessy	588	634
Autres	57	10
Total	5 209	5 599

Note 4-6 Actifs d'impôts différés

Analyse du poste	2020	2019
Impôts latents sur retraitements IFRS 16	7 441	3 521
Autres impôts latents sur sociétés intégrées fiscalement	5 737	-
Autres impôts latents sur sociétés non intégrées fiscalement	3 570	3 889
Total	16 748	7 410

Le montant de 7 441 K€ correspond aux impôts différés du retraitement IFRS 16 (cf. note 2)

Note 4-7 Stocks

Analyse du poste	2020	2019
Montant brut	39 514	58 068
Dépréciations	(1 702)	(1 687)
Stocks nets des activités de promotion	37 812	56 382

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

Note 4-8 Créances clients

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

Analyse du poste	2020	2019
Clients des activités de gestion étudiante	6 713	6 755
Clients des activités de gestion Apparthotels	5 522	11 063
Clients des activités de gestion séniors	7 947	5 756
Clients des activités de promotion	23 229	29 995
Clients des activités de construction	1 214	1 248
Clients des autres activités	1 693	1 977
Dépréciations	(4 528)	(3 713)
Total NET	41 790	53 081

Les postes "clients des activités de gestion" sont principalement constitués des créances nettes sur les clients locataires des logements gérés et des facturations au titre des contrats de prestations de services et des créances sur les clients "entreprises" des activités para-hôtelières.

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

Le poste « Clients des activités de promotion », pour 23 229 K€, représente les montants nets restant à verser se rapportant à des ventes en l'état futur d'achèvement, ainsi que le préfinancement par le Groupe de la TVA des acquéreurs ; ce montant est compensé par les produits constatés d'avance directement liés aux ventes d'appartements.

Le poste « Clients des activités de construction » 1 214 K€ concerne l'entité CBM.

Les échéances des encours nets se répartissent comme suit :

En K€	Montant brut	Dépréciation	Total	Non échu	< 60 jours	< 90 jours	< 180 jours	> 180 jours
Clients des activités de gestion étudiante	6 713	2 374	4 339	3 539	463	86	252	-
Clients des activités de gestion Apparthotels	5 522	983	4 539	1 927	1 948	196	468	-
Clients des activités de gestion séniors	7 947	-	7 947	7 551	204	24	167	-
Clients des activités de promotion	23 229	184	23 045	23 045	-	-	-	-
Clients des activités de construction (en cours d'arrêt)	1 214	840	374	374	-	-	-	-
Clients des autres activités	1 693	147	1 546	649	595	258	44	-
Total 2020	46 318	4 528	41 790	37 085	3 210	564	931	-
Rappel 2019	56 794	(3 713)	53 081	44 975	5 747	870	1 489	-

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

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

Analyse du poste	2020	2019
Acomptes fournisseurs	2 083	1 232
Créances sociales et fiscales	45 735	53 272
Comptes de régularisation et divers	41 353	58 175
Total Autres créances	89 172	112 679
Actifs d'impôts exigibles	409	169

Toutes les créances sont à moins d'un an.

Note 4-10 Trésorerie nette

Le compte « Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif » s'élevant à 198 930 K€ est composé de disponibilités pour 178 899 K€ et de valeurs mobilières de placement pour 20 031 K€. Les concours bancaires courants s'élèvent à 18 850 K€.

Analyse du poste	2 020	2 019
Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif	198 930	63 114
Concours bancaires courants	(18 850)	(35 183)
Trésorerie nette au 31 décembre	180 080	27 931

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

La société a perçu en mars 2020 la part de l'emprunt obligataire lancé en 2019, coté sur le marché réglementé d'Euronext Paris, d'un montant de 4,9 M€. Par ailleurs, le Groupe a obtenu 83 M€ de Prêts Garantis par l'Etat.

Le détail de la dette financière nette est présentée ci-dessous :

Dette financière nette en M€	2020	2019
Dettes financières	454,5	355,3
Dettes financières affectées à des opérations immobilières	255,4	243,6
Dettes financières non affectées (hors avances preneurs pour 5,2 m€) *	192,2	105,2
Dettes financières affectées à des achats de mobilier, équipement, travaux de rénovation résidences	(13,6)	(14,3)
Dettes financières non affectées après achats de mobilier, équipement, travaux de rénovation résidences **	178,6	90,9
Concours bancaires courants non liés aux activités de promotion immobilière ***	2,4	1,9
Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif (hors trésorerie positive des SCCV)	(192,1)	(63,1)
Dette financière nette au 31 décembre	(11,1)	29,7

* montant utilisé pour le calcul du ratio gearing euro PP 2016-2023

** montant utilisé pour le calcul du ratio gearing euro PP 2019-2026

*** cf note 4-10 des notes annexes aux comptes

Note 5-1 Dettes financières à long et moyen terme

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

Analyse du poste	2020	2019
Montant à l'ouverture de l'exercice	355 340	249 238
Montant à la fermeture de l'exercice précédent	355 340	249 238
Nouveaux emprunts mis en place et tirages effectués (5.1.1)	122 480	191 612
Remboursements effectués (5.1.2)	(26 168)	(85 510)
Autres variations	2 837	0
Montant net au 31 décembre	454 488	355 340
Dont part à moins d'un an	19 723	19 585
Dont part à plus d'un an	434 766	335 755

	Total	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Emprunts obligataires	93 240	727	50 113	42 400
Frais d'émission des emprunts obligataires	(860)	(247)	(613)	
Emprunts et dettes financières à long terme	363 522	19 366	147 205	196 951
Frais d'émission des emprunts et dettes financières à long terme	(1 414)	(123)	(615)	(675)
Total 2020	454 488	19 723	196 090	238 676
Total 2019	355 340	19 585	111 942	223 813

5.1.1. Nouveaux emprunts mis en place et tirages effectués

L'augmentation du poste s'élève à 122 480 K€, le détail figure ci-après.

Analyse des augmentations	Total	Emprunt	Crédit-bail	SWAP
Résidence Services Gestion	24 446	23 550	896	
Résidence Etudes Apparthotels	28 527	27 629	898	
Résidence Etudes Gestion	13	13		
Résidence Etudes Seniors	7 158	7 158		
Résidence Etudes Investissement	5 925	5 925		
Résidence Etudes Réunion	3 700	3 700		
Résidence Luxembourg Exploitation	433	433		
Résidence Etudes S.A.	23 203	23 203		
Foncière Paris Opéra	123	123		
Foncière Seniors	54	54		
RSS Montigny	486	25		461
SCI Batignolles Saint Lazare	32	32		
SCI RSS Voiron Patrimoine	649	649		
SCI Saint Maur Jardins des Facultés	13 766	13 766		
SCI Résidence Seniors Marseille République	370	0		370
Marseille Le Castel	114	114		
RE Gallieni Patrimoine	1 991	1 991		
Belval Résidence Hôtelière	9 687	9 687		
Le Recif	1 787	1 787		
Autres	16	16		
Montant net au 31 décembre	122 480	119 855	1 794	831

5.1.2. Remboursements effectués

La diminution s'élève à 26 168 K€, le détail figure ci-après.

Analyse des diminutions	Total	Emprunt	Crédit-bail	SWAP
Résidence Etudes Investissement	1 586	1 586		
Résidence Etudes Exploitation	751	751		
Résidence Etudes S.A.	5 802	5 802		
Résidence Seniors Marseille République	284	-	284	
Résidence Etudes Séniors	116	-	116	
Résidence Services Gestion	623	-	623	
Résidence Etudes Apparthotels	856	312	544	
Résidence Etudes Bruxelles Couronne	340	340		
SAS Saint Jérôme	29	29		
Foncière Séniors	558	558		
Foncière Etoile La Boetie		-		
Foncière Paris Opéra	2 891	2 030		861
Foncière Jas De Bouffan	175	175		
SCI Marseille République	388	388		
SARL Commerces Chessy	348	-	348	
SARL Pasteur	44	44		
SARL François Arago	36	36		
Belval Résidence Hôtelière	8 890	8 890		
Vallon des 3 confrants	388	388		
RSS Morangis	125	125		
RSS Montigny	190	190		
Marseille Le Castel	115	48		67
Relais SPA Roissy	1 348	0	1 311	37
Autres	286	286		
Montant net au 31 décembre	26 168	21 977	3 226	964

5.1.3. Caractéristiques des émissions obligataires

Emissions obligataires	Résidé Etudes Investissement	Résidé Etudes Investissement	GIAC OLT (emprunt groupé)
Date d'émission	03/12/2019	18/02/2016	31/07/2012
Montant de l'émission souscrite	37 500 000 €	50 000 000 €	2 400 000 €
Date d'émission	27/03/2020 (assimilée formant souche unique)		
Montant de l'émission souscrite	4 900 000 €		
Nominal des obligations	100 000 €	100 000 €	50 000 €
Durée	7 ans	7 ans	10 ans
Taux annuel	4,20%	4,50%	Euribor 3 mois + 3,05%
Remboursement du capital	In fine	In fine	Sur 10 ans avec 5 années de franchise de remboursement

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

Sur la base des comptes consolidés au 31 décembre 2020, ce ratio s'établit à 0,04 pour l'emprunt obligataire contracté en février 2016 et à -0,18 pour l'emprunt obligataire contracté en décembre 2019.

Note 5-1-4 Obligations locatives sur immeubles en location

Analyse du poste	31.12.2020	01.01.2020
Montant à l'ouverture de l'exercice	1 004 473	980 108
Remboursements de l'exercice	(71 842)	(62 632)
Emissions de l'exercice	112 755	86 997
Montant net au 31 décembre	1 045 386	1 004 473
Dont part à moins d'un an	81 883	72 876
Dont part à plus d'un an	963 503	931 596

Analyse du poste	31.12.2020	01.01.2020
Dette locative sur biens d'exploitation	342 887	328 920
Dette locative sur biens de placement	702 499	675 553
Montant net au 31 décembre	1 045 386	1 004 473

Note 5-2 Avantages du personnel

L'engagement du Groupe au titre des médailles du travail conformément aux dispositions des conventions collectives applicables au 31 décembre 2020 est non significatif au 31 décembre 2020.

Le taux d'actualisation (taux basé sur le taux IBOXX pour les obligations d'entreprises notées AA) a fortement baissé, passant ainsi de 0,80 % au 31/12/2019 à 0,40 % au 31/12/2020.

La valeur des engagements de retraite au 31 décembre 2020, évaluée par un actuair indépendant, est de 2 418 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 1,17 et 3,49 % en fonction des entités au titre du G.V.T (Glissement Vieillesse Technicité) ;
- la probabilité pour chaque salarié d'être présent dans le Groupe jusqu'à l'âge de la retraite (fixé par hypothèse à 65 ans) en fonction d'un taux de turnover dégressif ;
- la prise en compte du taux moyen des charges sociales à hauteur de 50 %.

Le résultat est ramené à la date de l'arrêté des comptes par un taux d'actualisation fixé au taux moyen de 0,40 % au 31/12/2020.

Décomposition de la variation de l'engagement	2020	2019
Valeur actuelle nette des engagements au début de l'exercice (provision à l'ouverture)	(1 908)	(1 955)
Entrée de périmètre	(122)	-
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(277)	(339)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(15)	(35)
Pertes et gains actuariels	(183)	427
Prestations payées	39	23
Modification de régime	48	(28)
Valeur actuarielle nette des engagements en fin d'exercice (provision à la clôture)	(2 418)	(1 908)

Décomposition de la charge annuelle	2020	2019
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(277)	(339)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(15)	(35)
Modification de régime	48	(28)
Charge ou reprise de l'exercice	(244)	(403)

Note 5-3 Provisions courantes et non courantes

La provision totale de 2 188 K€ constituée au 31 décembre 2020 est principalement composée :

- de diverses provisions concernant les activités de promotion pour 932 K€ ;
- de diverses provisions concernant les activités de gestion pour 1 256 K€.

Analyse du poste	2020	2019
Montant à l'ouverture de l'exercice	1 883	2 162
Dotations de l'exercice	132	96
Reprises de l'exercice	(300)	(831)
Autres variations	218	-
Résultats déficitaires des sociétés mises en équivalence	256	456
Montant au 31 décembre	2 188	1 883

Note 5-4 Passifs d'impôts différés

Analyse du poste	2020	2019
Impôts latents au titre de la réévaluation des actifs à la juste valeur	21 514	22 659
Impôts latents au titre de la marge à l'avancement	3 663	1 821
Impôts latents au titre des honoraires de commercialisation	8 795	6 091
Impôts latents au titre des déficits Groupe	(32 665)	(9 316)
Autres	9 081	2 781
Total	10 388	24 036

Note 5-5 Autres passifs et concours bancaires

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

Les autres passifs et concours bancaires à hauteur de 18 850 K€ sont composés de crédits concernant les activités de promotion et de gestion.

Analyse du poste	2020	2019
Montant à l'ouverture de l'exercice	35 183	40 714
Nouveaux prêts mis en place et tirages effectués	5 316	28 067
Remboursements effectués	(22 108)	(33 598)
Autres variations	459	-
Montant au 31 décembre	18 850	35 183

Autres variations : entrée périmètre SAS Le Recif

Note 5-6 Dettes fournisseurs

Analyse du poste	2020	2019
Fournisseurs activités de promotion	18 676	32 022
Activité en cours d'arrêt	37	42
Fournisseurs activités de gestion et divers	84 066	33 927
Total	102 779	65 991

Note 5-7 Autres dettes

Analyse du poste	2020	2019
Dettes sociales et fiscales	62 675	46 593
Comptes de régularisation et divers	101 598	67 280
Total	164 273	113 873

Les comptes de régularisation et divers sont principalement constitués de :

- créditeurs divers pour 1 008 K€ ;
- comptes de régularisation pour 12 794 K€ composés en quasi-totalité de produits constatés d'avance ;
- dettes diverses pour 87 796 K€ se répartissant principalement comme suit : 30 470 K€ pour la SAS Réside Etudes Seniors (dont titrisation des créances pour 30 m€), 4 136 K€ et 7 762 K€ pour respectivement la SAS CLB Gestion et la SAS Lincoln François Premier, 42 791 K€ pour la SAS Résidence Services Gestion, 1 456 K€ pour les différentes sociétés de promotion.

Note 6 – Commentaires sur le compte de résultat

Note 6-1 Ventes immobilières

Le chiffre d'affaires des ventes d'appartements est constaté conformément à la norme IFRS 15 par avancement des programmes et hors ventes effectuées dans le cadre des programmes en co-promotion : le montant ainsi déterminé s'est élevé à 73 520 K€ en 2020 contre 119 027 K€ au titre de l'exercice 2019.

Note 6-2 Recettes locatives

Les recettes locatives apparaissent au compte de résultat pour un montant de 245 406 K€ en 2020 contre 319 256 K€ en 2019, et concernent les recettes d'hébergement perçues au titre des appartements en régime de bail ou provenant des immeubles en patrimoine.

Note 6-3 Autres produits des activités ordinaires

Comptabilisés selon la norme IFRS 15, 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 43 468 K€ en 2020 contre 47 636 K€ en 2019.

Note 6-4 Charges de personnel

Analyse du poste	2020	2019
Frais de personnel	(72 187)	(75 198)
Charges sociales	(26 341)	(28 768)
Participation des salariés	(50)	(1 070)
Total	(98 578)	(105 036)

L'effectif permanent du Groupe au 31 décembre 2020 est de 2 697 personnes contre 2 494 au 31 décembre 2019. Il est réparti de la manière suivante :

Effectif permanent	2020	2019
Employés	1 728	1 621
Agents de maîtrise	633	599
Cadres	336	274

Note 6-5 Dotations nettes aux amortissements

Analyse du poste	2020	2019
Dotations sur immobilisations incorporelles	1 792	1 452
Dotations sur immobilisations corporelles	15 027	12 363
Dotations sur droits d'utilisation IFRS 16	30 787	24 109
Reprise sur amortissements et provisions immobilisations incorporelles d'exploitation	(1)	(160)
Retraitement des amortissements des immeubles de placement	(4 415)	(3 427)
Retraitement des amortissements des contrats de crédit-bail	2 590	4 210
Montant net au 31 décembre	45 780	38 547

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

Analyse du poste	2020	2019
Dotations aux provisions sur actif circulant	4 025	3 977
Dotation aux provision pour risques et charges	309	96
Reprises pour dépréciation des immobilisations corporelles d'exploitation	(747)	(575)
Reprises aux provisions IFRS 16	(975)	(1 502)
Reprises de provisions sur actif circulant	(3 690)	(4 892)
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	(477)	(1 212)
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnelles	-	(15)
Total	(1 555)	(4 123)

Note 6-7 Autres produits et charges opérationnels

Ce poste s'élève à - 89 K€. Il est constitué principalement par des dégrèvements d'impôts et des charges et produits de cessions.

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

Analyse du poste	2020	2019
Incidence de juste valeur (immeuble de placement)	(6 172)	4 962
Ajustements de la valeur des droits d'utilisation sur biens de placement	(43 827)	(49 583)
Ajustement de la valeur de la dette locative sur biens de placement	(22 400)	
Total	(72 400)	(44 621)

Note 6-9 Coût de l'endettement financier net

Les charges financières correspondent aux intérêts des emprunts (pour la part postérieure à l'achèvement des immeubles en ce qui concerne les sociétés de promotion porteuses de projets immobiliers), et aux intérêts de la dette locative constatée par l'application d'IFRS16.

	2020	2019
Produits de trésorerie	-	128
Coût avant charges liées à IFRS 16	(11 623)	(11 468)
<i>Charges financières liées à IFRS 16</i>	(46 901)	(44 141)
Coût après charges liées à IFRS 16	(58 524)	(55 609)
Montant net au 31 décembre	(58 524)	(55 481)

Note 6-10 Charge d'impôt sur le résultat

A échéance 2021, l'impôt sur les sociétés sera ramené à 25% pour toutes les sociétés. Ce taux a été appliqué aux éléments à long terme qui génèrent une imposition différée, comme les plus-values latentes liées aux justes valeurs des immeubles de placement. L'impôt différé actif correspondant aux déficits fiscaux activables a également été calculé au taux de 25%. Le taux utilisé pour les autres éléments différés est celui de leur retournement, soit 28%. Enfin le taux de 25% a été retenu pour les flux liés à l'application de la norme IFRS 16.

Après loyers, le montant de l'impôt présenté dans les états financiers consolidés constitue un produit de 18 487 K€. Les impôts différés calculés sur les flux de l'année liés à IFRS16 s'élèvent à 3 918 K€.

Analyse de l'impôt	2020	2019
Résultat avant impôt (y compris activité en cours d'arrêt)	(74 241)	(9 180)
Produit d'impôt théorique	(20 787)	(2 846)
Produit d'impôt réel	(18 487)	(2 480)
	<i>soit un taux facial d'impôt de</i>	<i>24,90%</i>
		<i>27,02%</i>
Ecart net et explication de l'écart	(2 300)	(366)
Incidence de taux 2020 : baisse du taux d'impôt à 28% pour l'ensemble des impôts différés, et à 25% sur les impôts latents des plus values sur les immeubles de placement et les déficits activés	(1 984)	(126)
Effet des différences permanentes	61	(240)
Effet net des reports déficitaires non activés	(377)	
Ecart net	(2 300)	(366)

L'impôt sur les sociétés effectivement payé au titre de l'exercice 2020 s'élève à 498 K€.

Note 7 – Engagements hors bilan

Engagements reçus

Ils comprennent les garanties financières reçues de la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions au titre des activités de gestion et de transaction à hauteur de 18 020 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.

Les loyers restant à payer aux propriétaires ayant été retraités à travers la norme IFRS 16, ne figurent pas en engagement hors bilan (description en note 1 et 2 des annexes consolidées).

Note 8 – IAS 24 parties liées

Le montant global des rémunérations versées aux cinq administrateurs salariés s'élève à 1 632 K€ en 2020 (hors jetons de présence) contre 1 535 K€ en 2019 pour les cinq administrateurs. Il se décompose en salaire brut, participation et avantages en nature (1 632 K€) et charges sociales (668 K€). Les jetons de présence pour l'ensemble du Conseil s'élève à 60,0 K€. En dehors des cotisations volontaires d'assurance chômage des mandataires sociaux, et de la prise en charge d'une cotisation retraite complémentaire au bénéfice de son Président, il n'y a pas d'autres engagements spécifiques aux administrateurs. Toutes les transactions avec des entreprises et parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

Note 9 – Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires perçus par les commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2020 se répartissent comme suit :

Montant en euros	Deloitte & Associés	PHM-AEC
Audit		
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	341 550	30 800
<i>Dont au titre des filiales contrôlées</i>	263 600	
Services autres que la certification des comptes	16 450	
Total	358 000	30 800

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

Note 10 – Evénements post-clôture

La société SAS Relais Spa Roissy cessera son exploitation à fin mars 2021. Les coûts de l'arrêt d'activité, sont estimés à environ 5,5 m€, dont 1,7 m€ de coûts certains, qui se répartissent en 2,2 m€ en coûts exceptionnels de fermeture, et 3,3 m€ en perte d'exploitation sur le premier trimestre 2021.

Liste des sociétés consolidées

Nom des sociétés	Forme juridique	Pourcentage d'intérêt ⁽¹⁾
Activité de gestion		
Résidences Services Gestion	SAS	100
CLB Gestion	SAS	100
Réside Etudes Apparthotels	SAS	100
MLB Massy	SAS	100
Relais Spa Val d'Europe	SAS	100
Relais Spa Roissy	SAS	100
BF Chessy Restauration	SAS	100
Réside Etudes Seniors	SAS	100
Lincoln François Premier	SAS	100
Réside Etudes Ena	SARL	100
Réside Etudes Duo	SARL	100
Réside Etudes Tria	SARL	100
Réside Etudes Exi	* SARL	100
Réside Etudes Pente	* SARL	100
Réside Etudes Tessera	* SARL	100
Réside Etudes Switzerland	SA	63
Réside Etudes Bruxelles Couronne	SARL	90
Réside Luxembourg Exploitation	SARL	90
Le Recif	* SAS	65
L'Yser	SAS	100
RE Franchise Chessy	SARL	100
RE Franchise Roissy	SARL	100
Activités patrimoniales		
Saint Jérôme	SAS	100
Foncière Commerces Chessy	SARL	100
Foncière Etoile La Boétie	SARL	100
Foncière Paris Opéra	SARL	100
Frères Lumière	SARL	100
Colline de Luminy	SCI	100
Colline de l'Arche	SARL	100
Laurent Cély	SCI	100
Foncière Seniors	SCI	100
Marseille Luminy	SARL	100
Pasteur	SARL	100
Rond-Point des deux Golfs	SARL	100
Réside Etudes Patrimoine	SAS	100
Marseille République	SCI	100
RSS Marseille République	SCI	100

Activités patrimoniales (suite)

François Arago		SARL	100
Batignolles Saint Lazare		SCI	100
Vallon des trois confronts		SCI	100
Résidence Hotel Augny		SCI	100
RSS Montigny		SCI	100
RE Gallieni Patrimoine		SCI	100
RSS Morangis Patrimoine		SCI	100
Marnes La Coquette		SCI	100
RT Marseille Le Castel	IP	SCI	51
RSS Ponts Jumeaux Patrimoine		SCI	100
BELVAL Résidence hôtelière		SARL	90
Academie de Vincennes		SCI	100
RSS Saumur Patrimoine		SCI	100
RSS Voiron Patrimoine		SCI	100
SNC 96 République		SNC	100
Saint Maur Jardins des facultés		SCI	100
Foncière Seniors 2		SCI	100
RSS Toulon Patrimoine	*	SCI	100
RE Toulouse Campus IAS	*	SCI	90
Réside Etudes		SAS	100
Cauxiprom		SAS	100

Activités de promotion

Val d'Europe		SNC	100
Jules Verne		SCI	100
Kleber		SNC	100
Paris Saint Denis		SNC	100
Gir Meaux 77		SCI	100
De la Ferme		SCI	100
Roissy Village		SNC	100
Oseraie Osny		SCI	100
Gir Oli 45		SCI	100
Le Vieux Village		SCI	100
Hameau Briard		SCI	100
Saint Fiacre		SCI	100
Spa Val d'Europe		SNC	100
Spa Carré Sénart		SNC	100
Arcachon Plaza		SNC	100
Gir Hénin 62		SNC	100
Gir Saint Fiacre		SCI	100
Bords de Marne		SNC	100
Estudines Diderot		SNC	100
Gir Tarbes 65		SCI	100
Gir Le Mans 72		SCI	100
SCCV boulevard armée des alpes NICE	ME	SCI	50
Les Estudines du Lac		SNC	100

Quantum Girandière Clermont Ferrand	ME	SCI	50
Gir l'Isle d'Abeau 38		SCI	100
Nacarat Girandière Hem	ME	SCCV	50
Charolais Paris XIIème		SCI	100
Bati Armor Girandière Saint Malo	ME	SCI	50
RSS Val Europe		SCI	100
RSS Bretigny		SCI	100
Réalités Girandière Dinan		SCI	100
Activités de promotion (suite)			
RSS Cherbourg		SCI	100
RSS Ponts Jumeaux	ME	SCCV	50
RSS Villeurbanne		SCI	100
129 Boulevard Davout	ME	SCCV	33,33
RSS Audenge	ME	SCCV	50
Bailly Centre Ville	ME	SCCV	50
Chartreux Lot C	ME	SCCV	50
RSS Marseille		SNC	100
Estudines Copenhague		SNC	100
RSS Investimmo Cote Basque	ME	SCI	50
RSS Morangis		SCI	100
RSS Patio Serena	ME	SCCV	50
RSS Bourgoin Jallieu		SNC	100
LGP Réside Etudes Massy	ME	SCI	50
ID Réside Etudes Dourdan	ME	SCI	50
RSS des Pins		SCI	100
RSS RE Constructa Porte Marine	ME	SCCV	50
RT Carré Sénart		SCI	100
RSS Wintzenheim Colmar		SNC	100
Les Estudines Rives Créatives		SCI	100
RSS Reims Capucins		SNC	100
RSS Choisy Le Roi		SCI	100
RSS Niort	ME	SCCV	50
RSS Anpere Meze	ME	SCCV	50
RSS Victoria Palazzo Perpignan		SCI	100
Saint Ouen Docks D3A1	ME	SCI	76
RSS Moissy Cramayel		SCI	100
RSS Orléans		SNC	100
RSS Balma		SNC	100
RSS Cognac		SCI	100
RAP Parimalp Réside Etudes Echirolles	ME	SCCV	50
RSS Bourges		SCI	100
Les Estudines Colbert		SNC	100
Chambéry Quartus Réside Etudes	ME	SCCV	50
Le Raincy RSS	ME	SCCV	50
RE BPD RSS Caen	ME	SCCV	50
RE BPD RSS Cenon	ME	SCCV	50

Pau RSS Proaldim Réside Etudes	ME	SCCV	50
Coffim Réside Etudes Limoges	ME	SCCV	50
LGP Réside Etudes RSS Saint Mandé	ME	SCCV	50
Laxou Quartus Réside Etudes	ME	SCCV	50
RSS Saumur		SCI	100
Icagir RSS Tours	ME	SCCV	50
Residhome Chartres		SNC	100
Résidence La Lisière	ME	SCCV	50

Activités de promotion (suite)

LGP Réside Etudes Massy II	ME	SCCV	50
RSS Dijon	ME	SCCV	50
RSS Quiberon	ME	SCCV	50
RSS Marseille Prado	ME	SCCV	50
RSS Toulon		SCCV	100
RSS Rochefort		SCCV	100
Marnes La Coquette Paris		SNC	100
RSS Reims Saint - Thomas		SNC	100
Résidhome Nice Cote d'Azur		SNC	100
RSS Seyssinet		SNC	100
RSS Villefontaine		SCI	100
RSS Ploermel		SCI	100
RSS SPLD 40		SCI	100
Ruzette Brugge	ME	SA	45
Torgauer 4	ME		45
RSS Cholet	* ME	SCCV	50
Prontis	* ME	SCI	49,95
RSS Perigueux	*	SNC	100
RSS Voiron	*	SNC	100
RSS Lobau Nancy	* ME	SCCV	50
RSS Chateauroux	*	SCI	100
RSS Maurettes	* ME	SCCV	50
RSS Rouen	*	SNC	100

Holdings

Réside Etudes Investissement		SA	Mère
Réside Etudes Gestion		SAS	100
Réside Etudes Exploitation		SAS	100
Réside Etudes Belgium		SA	90
Réside Etudes Deutschland			90
Réside Etudes Reunion	*	SAS	65

Activité de construction (en cours d'arrêt)

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

* Sociétés constituées ou acquises en 2020

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

IP Sociétés en "Intégration Proportionnelle"

ME Sociétés "Mise en Equivalence"

Déclaration de Performance Extra-Financière

Le Groupe Réside Etudes et la RSE	70
Développement du capital humain	75
Qualité de vie et santé au travail	78
Bien-être et sécurité des personnes	80
Mixité et handicap dans l'entreprise	84
Efficacité énergétique et intensité carbone	85
Ethique des affaires	91
Protection et sécurité des données	92
Approvisionnement et Relations Durables	92

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

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

Le Groupe Réside Etudes et la RSE

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

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

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

GESTION DES TALENTS

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

PATRIMOINE

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

ETHIQUE ET SOCIETE

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

Les risques et opportunités RSE du groupe Réside Etudes

Ce chapitre présente les informations requises par les articles L.225-102-1, R.225-104, R.225-105, R.225-105-1 et R223-105-2 du Code de commerce.

Dans le cadre de cette réglementation, en 2018, le Groupe Réside Etudes a réalisé la cartographie de ses risques et opportunités RSE dans le but d'identifier les sujets majeurs et essentiels en lien avec son modèle d'affaires (Cf. section « Présentation du Groupe » de ce document).

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

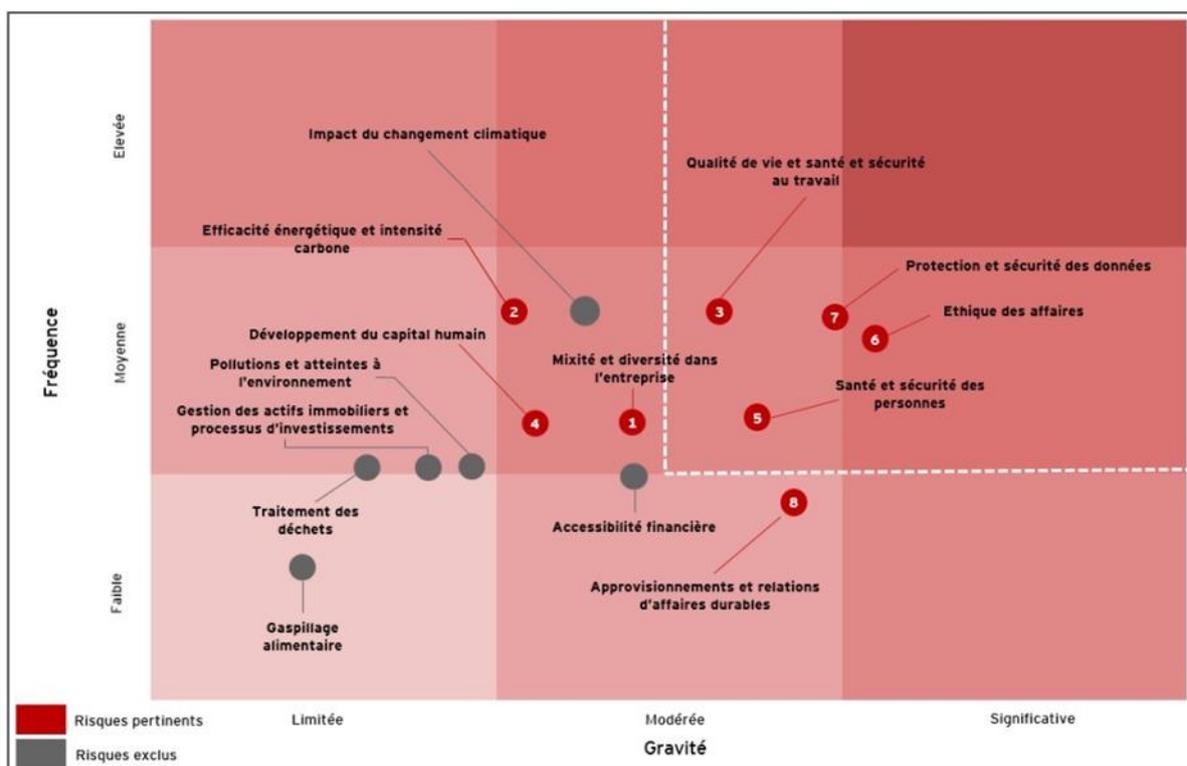
Afin d'embrasser une vision large des enjeux du Groupe, l'évaluation et la hiérarchisation de ces sujets RSE ont mobilisé plusieurs directions clés de l'entreprise (finances, audit interne, juridique, ressources humaines et achats). L'échelle de cotation adoptée permet d'évaluer la gravité qui impacte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

Les résultats de la cotation des risques inhérents (avant prise en compte de la maîtrise du risque) sont présentés dans la matrice ci-dessous. Après analyse, les risques « accessibilité financière de l'offre » et « impact du changement climatique » ont été exclus de la matrice :

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

Les sujets suivants ne sont pas matériels au regard de notre activité : lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et l'alimentation responsable, équitable et durable.
 Etant donné l'absence d'évolutions majeures dans l'activité du Groupe Réside Etudes, la matrice des risques RSE a été conservée. Néanmoins, aux vues de la crise sanitaire de 2020, une attention particulière a été apportée au sein de la DPEF à la description des actions mises en œuvre pour la gestion de cette crise et des risques qui y sont associés tels que le risque de « qualité de vie et santé sécurité au travail » ou encore le risque de « santé et sécurité des personnes ». A noter que ces risques étaient déjà identifiés comme principaux dans la cartographie des risques de Réside Etudes.

CARTOGRAPHIE DES RISQUES INHERENTS A L'ACTIVITE DE RESIDE ETUDES



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

Enjeux	Actions et politiques disponibles	Indicateurs de performance 2020
<p>DPEF #1</p> <p>Développement du capital humain</p> <p>Le développement et la progression des compétences des salariés sont primordiaux au développement et à la bonne performance du Groupe. Il présente un double enjeu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'accompagnement des salariés, pour lesquels le Groupe s'engage, afin de les faire monter en compétence ; - la faculté de Réside Etudes à projeter une image attractive permettant l'acquisition et la rétention des talents. 	<p>Pour faire face aux enjeux liés au capital humain un ensemble de projets et d'actions ont été entrepris tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de l'offre de formation à distance ; - La mise en place de parcours de formation (ex : alternants) ; - Le recours à la mobilité interne au sein de Réside Etudes. 	<ul style="list-style-type: none"> - 102 personnes ayant bénéficié d'une mobilité interne
<p>DPEF #2</p> <p>Qualité de vie et santé et sécurité au travail</p> <p>La garantie de bonnes conditions de travail à l'ensemble des collaborateurs est nécessaire à la conduite des activités du Groupe.</p>	<p>Plusieurs actions ont été menées en 2020 afin d'offrir un cadre de travail favorable aux salariés, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déploiement d'actions dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire - Formation des collaborateurs à la santé sécurité <p>La poursuite d'un dialogue social au service de la santé sécurité des collaborateurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 15,33 de taux de fréquence - Taux d'absentéisme de 8,9%
<p>DPEF #3</p> <p>Bien-être et sécurité des personnes</p> <p>La maîtrise des risques de bien-être et sécurité des résidents est essentielle au bon déroulement des activités du groupe. Elle impacte la satisfaction client et est donc nécessaire à la bonne performance économique et financière du Groupe ainsi qu'à la préservation de son image et réputation. Elle permet enfin de se prémunir de tout risque juridique.</p>	<p>Le Groupe Réside Etudes accorde une grande importance à la gestion du bien-être et de la sécurité des résidents au travers d'actions telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place d'un protocole de gestion du risque sanitaire et actions de protection de la santé des résidents - La labellisation HS2 de résidences seniors ; - La labellisation VISEHA de résidences seniors ; - La certification NF Services aux personnes à domicile des résidences seniors ; - La réalisation des audits sécurité incendie et la formation des salariés sur ce sujet dans les résidences seniors ; - La lutte et prévention contre le risque de légionnelle ; - Et enfin la mesure de la satisfaction client. 	<ul style="list-style-type: none"> - 4 résidence en cours de labellisation HS2 ; - 25 résidences labellisées VISEHA à fin 2020 ; - 31 résidences certifiées NF Services aux personnes à domicile à fin 2020 ; - 92,46% de taux de satisfaction globale au sein des résidences seniors ; - Notes moyennes globales de satisfaction : <ul style="list-style-type: none"> - 8,6/10 pour les Relais Spa ; - 8,2/10 pour les Residhome 3* ; - 8,3/10 pour les Residhome 4* ; - 7,6/10 pour les Séjours et affaires.

DPEF #4**Mixité et handicap dans l'entreprise**

La lutte contre les discriminations, la lutte contre le handicap, et la promotion de l'égalité sont des défis majeurs pour le bon fonctionnement du Groupe.

Le Groupe Réside Etudes a mis en place une série d'actions en faveur de la mixité et du handicap notamment :

- Application de l'accord égalité femme/homme signé en 2019 ;
- Mesure des écarts salariaux entre femmes et hommes à compétences et postes égaux ;
- Mise en œuvre de la politique handicap.

- Recrutement de 77% de femmes
- 55 personnes en situation de handicap
- 52% des cadres sont des femmes

DPEF #5**Efficacité énergétique et intensité carbone**

Le secteur immobilier, de par les importantes consommations énergétiques des bâtiments en exploitation, a été identifié comme l'un des secteurs les plus émetteurs de gaz à effet de serre. Il contribue donc fortement au changement climatique.

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

- La gestion de la performance environnementale de la phase de construction ;
- Et la mise en place d'actions de réduction de la consommation d'eau et d'électricité en phase d'exploitation.

- 6 461 téqCO2 émis par les actifs en exploitation (scope 1 et 2)
- 1 232 415 m³ d'eau consommés par les actifs en exploitation

DPEF #6**Ethique des affaires**

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

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

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

DPEF #7**Protection et sécurité des données**

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

Les risques liés aux systèmes d'information utilisés au sein du Groupe Réside Etudes sont bien identifiés.

Un comité RGPD a été mis en place, un Data Protection Officer a été désigné auprès de la CNIL pour Réside Etudes Séniors.

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

DPEF #8**Approvisionnements et relations d'affaires durables**

La prise en compte des critères relatifs aux droits humains et à l'environnement est nécessaire dans le contexte d'approvisionnement actuel et relève de la responsabilité du Groupe.

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

- A recours à des fournisseurs locaux quand cela est possible ;
 - Valorise des partenariats de long terme avec des fournisseurs nationaux ;
 - Vérifie la conformité réglementaire des prestataires.
- Environ 212 fournisseurs locaux sur les sujets alimentaires, d'animation et de maintenance
 - Environ 26 fournisseurs historiques se caractérisant par des pratiques ou engagements RSE.
 - 60 fournisseurs en partenariat national

DPEF #1 Développement du capital humain

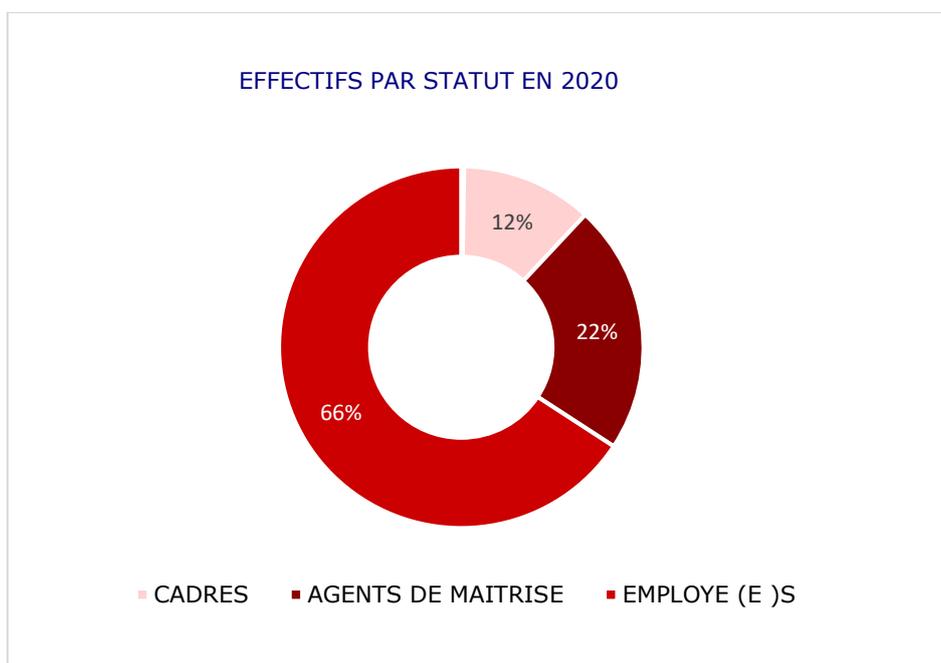
Les collaborateurs du Groupe Réside Etudes, par leur engagement et leur professionnalisme, constituent l'atout majeur pour garantir le bon fonctionnement du Groupe. L'acquisition, le développement et la progression des compétences au sein de l'entreprise est donc primordial. C'est pourquoi le Groupe Réside Etudes s'engage dans l'accompagnement de ses salariés, afin de les faire monter en compétence, tout en s'attachant à projeter une image attractive qui permet la fidélisation des talents.

Action / engagement	Résultats 2020
- Promotion de la mobilité interne	
- Mise en place de parcours de formation dédiés à différents postes notamment ceux de direction	- 102 personnes ayant bénéficié d'une mobilité interne

Un effectif essentiellement tourné vers les métiers de l'exploitation des résidences

A fin 2020, le Groupe Réside Etudes compte 2 796 employés, une augmentation d'environ 6% par rapport à fin 2019 (2 642 salariés) qui s'explique principalement par l'augmentation des résidences séniors du Groupe.

La répartition entre les différentes typologies des métiers est stable entre 2019 et 2020 avec 66% d'employé(e)s, 22% d'agents de maîtrise et 12% de cadres dirigeants.



Bien que les effectifs soient en hausse par rapport à 2019, les recrutements quant à eux ont accusé une légère baisse entre les deux années (-5%). En effet, suite à la crise sanitaire de 2020, le Groupe a limité ses recrutements aux résidences séniors qui ont continué leur développement ainsi qu'aux besoins urgents remontés par le reste des résidences hôtelières ou étudiantes.

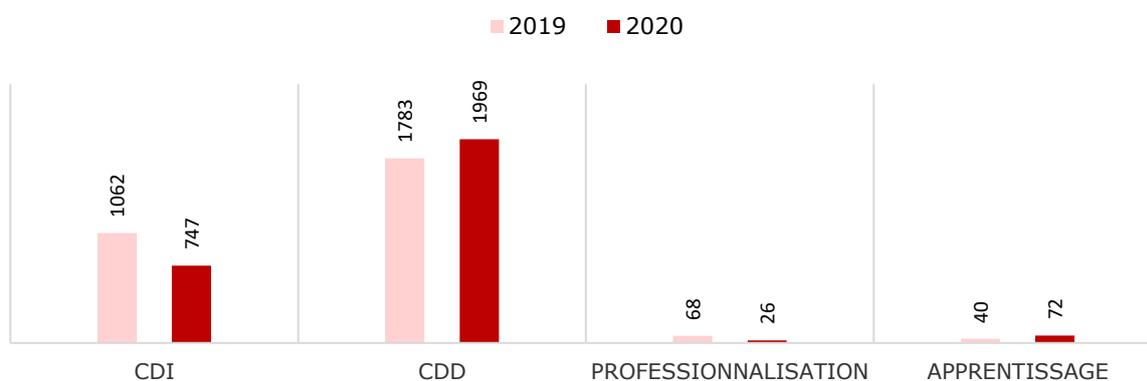
Le recrutement et la promotion interne : deux outils essentiels à l'acquisition et au maintien des compétences

Actions

Le Groupe Réside Etudes favorise la promotion interne. Il accompagne ses salariés dans leurs choix de carrière : le dispositif « vie ma vie », déployé dans le cadre de l'accord GPEC, permet à certains collaborateurs de tester sur une courte période les postes qui les intéressent. Les changements et prises de postes sont suivies de formations visant à garantir le succès du collaborateur promu. Des comités carrières sont organisés avec les organes hiérarchiques afin d'identifier les talents et de les retenir. Enfin, les offres sont systématiquement communiquées en internes et publiées sur le site de recrutement du Groupe.

En 2020, ces actions ont été ralenties par la situation sanitaire, ce qui a conduit à réduire temporairement le nombre de promotions internes.

EMBAUCHE PAR TYPOLOGIE DE CONTRAT



Performance

Le Groupe Réside Etudes a recruté 747 personnes (hors contrats à durée déterminée) en 2020 (1 062 en 2019) et 102 salariés ont bénéficié d'une promotion interne, ce qui représente, à titre indicatif, 14% en proportion des recrutements.

Afin de garantir une gestion optimisée des compétences, des revues du personnel sont organisées par les services de recrutement avec les différents directeurs du Groupe afin d'identifier les talents qui pourraient bénéficier de promotions internes.

Départs et embauches



Le nombre de recrutements en contrats à durée déterminée (CDD) a quant à lui connu une augmentation de 10% en 2020, notamment en raison des contraintes légales liées au remplacement du personnel permanent sur les résidences séniors, ainsi que des besoins induits par la crise sanitaire, et de la croissance du nombre de ces résidences. En 2020, c'est donc 70% des recrutements qui ont été réalisés en CDD (60% en 2019) et 27% en CDI (35% en 2019). Le reste des recrutements prend la forme de contrats d'alternance et d'apprentissage. Cette dernière typologie de recrutement a également très fortement augmenté (+80%) en passant de 40 à 72 alternants, cela suite au renforcement de la politique d'alternance du Groupe (ce sujet est détaillé dans la section ci-dessous « L'Académie Réside Etudes »)

En termes de gestion des salariés, le Groupe a eu recours au chômage partiel en 2020 pour faire face aux conséquences de la crise sanitaire qui se sont manifestées par une baisse d'activité due à la baisse significative de l'activité hôtelière. Néanmoins, aucun licenciement économique en lien avec la situation sanitaire n'a été réalisé sur l'exercice.

La formation, principal dispositif de gestion des compétences

Le Groupe Réside Etudes focalise ses initiatives de gestion des compétences sur la formation des salariés. En effet, ce levier représente un aspect stratégique pour l'entreprise et ses salariés, assurant la compétitivité, pérennité et croissance de la première tout en garantissant l'employabilité et les connaissances adéquates des seconds.

Actions

La crise sanitaire de 2020 a entraîné plusieurs changements dans le cadre de la gestion des compétences des salariés du Groupe, en particulier sur l'aspect de formation. A partir de mars 2020 et suite au confinement, plusieurs formations devant avoir lieu en présentiel ont dû être annulées ; seules les formations obligatoires et réglementaires (électrique, prévention hygiène sécurité, hygiène alimentaire, etc.) ont été conservées.

Afin de faire face à cette situation et continuer l'effort de formation, les équipes des ressources humaines (RH) ont poursuivi le projet de développement de modules de formation à distance initié en 2019, qui s'est avéré être une solution essentielle dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire. C'est ainsi qu'ont été déployés en 2020 plusieurs modules d'e-learning, les offres spécifiques aux résidences mixtes, la réalisation d'entretiens professionnels, etc.

Un outil de suivi et de pilotage du nombre de personnes formées, nombre d'heures de formation et autres indicateurs a également été mis en place.

Etant donné les conditions de 2020 (recours au chômage partiel, diminution du nombre de recrutements et donc de nouveaux arrivants), le taux de participation à ces nouvelles formations reste réduit.

Pour autant, avec le remplacement prévu des formations présentiels par du e-learning et les travaux en cours pour compléter et étoffer cette nouvelle offre distancielle, le nombre de participants devraient augmenter dans les années à venir.

En plus de cette nouvelle offre de formation, plusieurs initiatives existantes ont été maintenues ou renforcées :

- **L'Académie Réside Etudes** : l'année 2020 a connu un renforcement de la campagne de recrutement d'alternants. En effet l'accent a été mis sur le recrutement d'alternants dans l'ensemble des résidences du Groupe et pour différents types de postes (agents hôteliers, auxiliaires de vie, chargés de location ou encore réceptionnistes). Une référente alternance est par ailleurs en poste depuis fin 2019 avec pour objectif de gérer le processus d'identification et recrutement des candidats potentiels.

Les alternants bénéficient soit :

- 1- De formations dispensées par le Groupe Réside Etudes mais basées sur des programmes fixes et prédéfinis par les écoles partenaires;
- 2- De modules de formation développés par des écoles spécialisées mais que le Groupe s'approprie et peut ainsi adapter à ses besoins.

L'ensemble des formations sont régulièrement revues par la direction RH et les directions d'exploitation des résidences afin de les adapter aux réels besoins du secteur.

Viennent se rajouter à cela les formations internes visant le renforcement des compétences et de l'employabilité des alternants.

En 2020, le Groupe a pris la décision, suite à un pilote concluant mené en 2019, de lancer à partir de 2021 la 1ère promotion d'alternants auxiliaires de vie qui bénéficiera d'une formation diplômante. Ce choix stratégique représente une véritable solution permettant de faire face aux difficultés de recrutement sur ce type de poste.

L'ensemble de ces actions ainsi que l'amélioration continue du matériel d'accueil et des types de missions attribuées aux alternants et stagiaires du Groupe Réside Etudes lui ont permis de remporter le label Happy Trainees avec un taux de recommandation de 89%.

- **Le parcours de formation pour les postes de directeur adjoint** : en réponse aux besoins de recrutement de directeurs de résidences mixtes (hôtelières et étudiantes), un parcours de formation dédié aux postes de directeurs adjoints était disponible depuis 2018. Les candidats avaient ainsi l'opportunité de suivre des formations les préparant à leur prise de poste. En 2020, cette initiative a été mise en veille en

raison de la situation sanitaire, mais une évaluation des besoins en recrutement des résidences mixtes est prévue pour 2021 et permettra de relancer ce parcours si nécessaire.

Le déploiement de cette initiative au sein des résidences seniors, planifié pour 2020 n'a finalement pas pu être réalisé. Pour autant, le sujet reste d'actualité et sera probablement déployé dès lors que la situation sanitaire et financière le permettra.

- **Le parcours management** : Afin de garantir une prestation de qualité au sein des résidences, une attention particulière est accordée aux compétences spécifiques des directeurs et directeurs adjoints. Le parcours Management, lancé en 2017, se poursuit. En complément, des modules de formations en e-learning ont été développés à destination des postes de management et en réponse à des demandes formulées lors d'entretiens annuels. Enfin, des dispositifs de validation des acquis d'expérience (VAE) ont également été mis en place pour renforcer les qualifications des personnes souhaitant évoluer vers des postes de direction.

- **Les formations commerciales** visant à améliorer la performance et la maîtrise des techniques de vente des commerciaux du Groupe ont été annulées en 2020 après une 1ère expérience en 2019. Une réflexion est en cours au sein du Groupe pour décider de leur reconduction les prochaines années.

En 2019, des **entretiens annuels d'évaluation** et des **entretiens professionnels** avaient été déployés dans l'ensemble des services du Groupe.

Les entretiens annuels d'évaluation n'ont pu être tous réalisés courant 2020 puisque la situation sanitaire empêchait la réalisation d'entretiens en présentiel.

Quant aux entretiens professionnels, qui relèvent d'une obligation légale, le Gouvernement a prolongé la date butoir de leur réalisation à juin 2021. Le Groupe Réside Etudes a bénéficié d'un délai supplémentaire pour finaliser sa campagne lancée en novembre 2020.

Performance

En 2020, les heures de formation ainsi que le nombre de salariés formés sont en baisse en raison des deux confinements de 2020. En effet les formations présentiellees prévues n'ont pu être réalisées. Néanmoins un important travail de développement de formations en distanciel a eu lieu au cours de l'année afin d'en augmenter le nombre et ainsi permettre aux salariés de continuer à se former et renforcer leurs compétences quelle que soit la situation.

Pour les mêmes raisons mentionnées ci-dessus, la part des salariés formés a également connu une baisse en 2020. Il est pertinent de préciser que les données sont calculées par rapport au nombre de personnes présentes par formation. Il est donc probable qu'une seule et même personne soit comptabilisée plusieurs fois.

DPEF #2 Qualité de vie et santé au travail

Le Groupe Réside Etudes ne cesse d'œuvrer pour offrir un environnement de travail plus sain et sécurisé à ses collaborateurs. Un certain nombre d'actions est en place afin de favoriser l'épanouissement et l'équilibre vie professionnelle-vie privée des salariés. De nouvelles actions ont également été déployées en 2020 dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire.

Action / engagement	Résultats 2020
- Déploiement d'actions dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire	- 15,33 de taux de fréquence
- Formation des collaborateurs à la santé sécurité	- Taux d'absentéisme de 8,9%
- La poursuite d'un dialogue social au service de la santé sécurité des collaborateurs	

Le déploiement du dispositif de gestion du risque sanitaire

Actions

Afin de faire face aux conséquences de la crise sanitaire de 2020 et de protéger au mieux l'ensemble de ses collaborateurs, le Groupe Réside Etudes a déployé plusieurs solutions.

Le télétravail a été généralisé à l'ensemble des salariés de bureau avec une mise à disposition des outils nécessaires à la réalisation de l'ensemble de leurs travaux.

Les personnes occupant des postes en présentiels et dont les résidences ont été temporairement fermées (principalement des résidences hôtelières), ont été mises en chômage partiel. Quant à celles dont les résidences étaient toujours ouvertes (résidences seniors et étudiantes), elles ont reçu l'ensemble du matériel de protection nécessaire (masques, gants, gels hydroalcoolique, blouses, etc.) à leur sécurité. En effet, un effort important a été fourni par les équipes d'exploitation qui se sont lancées dès mars 2020 dans la recherche et l'achat de matériel de protection afin d'éviter toute rupture de stock au sein des résidences et ainsi garantir de manière continue la sécurité sanitaire et physique de leurs salariés et clients.

Un protocole sanitaire élaboré par les directions d'exploitation a conduit au déploiement de procédures spécifiques au sein des résidences ouvertes afin d'y instaurer un renforcement des gestes barrières, le balisage au sol, etc. et ainsi réduire dans la mesure du possible les risques de contamination. Des contrôles du respect de ces nouvelles procédures ont été menés par les directeurs régionaux sur la base d'un nouveau protocole d'audit développé pour l'occasion. Peu de non-conformités ont été identifiées et toutes ont été résolues.

La cartographie des risques professionnels a été étoffée en 2020 avec l'intégration du risque sanitaire lié à la Covid 19. C'est dans ce cadre qu'une cellule psychologique additionnelle (en plus de celle qui existait déjà) a été mise en place, permettant aux collaborateurs faisant face à des difficultés due à la crise sanitaire d'être écoutés.

En plus de cette cellule, une nouvelle organisation s'est mise en place afin de maintenir le lien entre les équipes et les accompagner dans le cadre de la nouvelle organisation du travail, des points et réunions téléphoniques et virtuelles régulières ont ainsi été organisées.

La gestion des autres risques pour la santé et la sécurité des salariés

Actions

Bien que la gestion du risque sanitaire fût la priorité de 2020, le Groupe Réside Etudes a néanmoins continué à suivre ses autres risques de santé sécurité identifiés précédemment pour certaines de ses activités d'exploitation. L'application de la politique de gestion de ces risques ainsi que l'entretien permanent des résidences (portes coupe-feu, détecteurs de fumée, extincteurs, matériel et équipement de protection...) ont été maintenus.

Performance

La majorité des personnes qui a été formée cette année travaille au sein des résidences seniors. En effet, ces dernières étant restées ouvertes pendant la crise sanitaire, ce type de formation a été jugé nécessaire au maintien d'une bonne qualité de vie au travail.

Les principaux sujets abordés portent toujours sur l'habilitation électrique, les risques psycho-sociaux, les bonnes pratiques d'hygiène alimentaire, le secourisme au travail, etc. En 2020, le taux de fréquence des accidents du travail qui passe ainsi à 15,33 contre 9,56% en 2019 (10,37 en 2018).

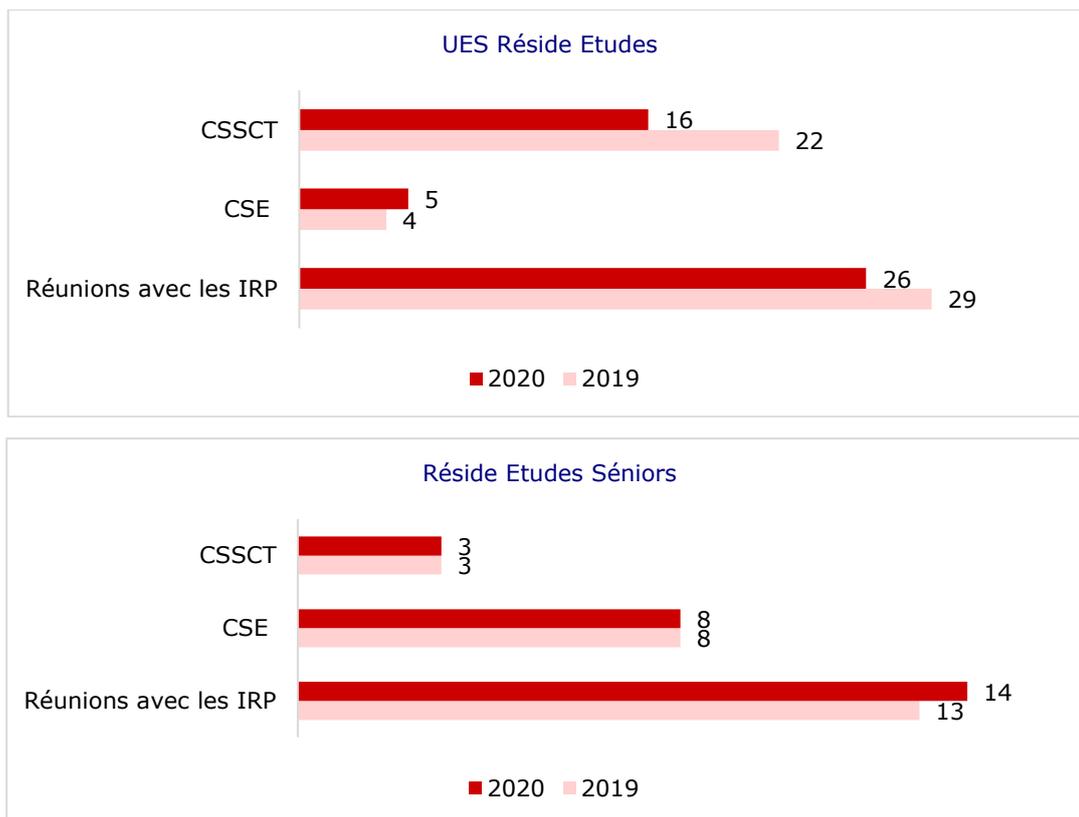
En 2020, le taux d'absentéisme est de 8,9% contre 7,28% en 2019 et 6,61% en 2018. La cause principale étant toujours les absences pour maladie (73%).

Cette augmentation de l'absentéisme est principalement due à la situation sanitaire en 2020, à une augmentation des effectifs du Groupe et à la comptabilisation des jours d'arrêt liés aux accidents du travail dans l'indicateur à compter de cet exercice.

Le dialogue social au service de la santé/sécurité des collaborateurs

Actions

La Direction des Ressources Humaines souhaite conserver un dialogue social de qualité avec ses représentants du personnel, que ce soit au niveau de l'UES Réside Etudes ou de RES (Réside Etudes Seniors). En effet, en 2020, le Groupe a maintenu, et ce en dépit de la crise sanitaire, un niveau constant d'échanges au sein des différentes instances dédiées :



Le dialogue social en place a notamment mené à la signature des accords syndicaux suivants en 2020 :

Pour RES

- Accord Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences
- Avenant à l'accord PERCO
- Accord Qualité de vie au travail
- Accord Egalité professionnelle Femmes / Hommes.

Pour l'UES Réside Etudes

- Accord portant sur la négociation annuelle obligatoire sur la rémunération et le partage de la valeur ajoutée – Année 2020 (janvier 2020)
- Avenant n°2 au plan d'épargne pour la retraite collective de l'Unité Economique et Sociale Réside Etudes (juillet 2020)
- Décision unilatérale de l'employeur relative à la modification d'un régime collectif à adhésion obligatoire d'assurance frais de sante au sein de l'Unité Economique et Sociale Réside Etudes (décembre 2019)

DPEF #3 Bien-être et sécurité des personnes

La maîtrise des enjeux liés au bien-être et sécurité des résidents est une priorité majeure du Groupe Réside Etudes. Ces sujets touchent tant au bien-être et à la satisfaction des clients finaux qu'à leur intégrité, nécessitant une attention toute particulière de la part du Groupe.

Touchant à la satisfaction des clients, la gestion de ces risques est nécessaire à la bonne performance économique et financière du Groupe ainsi qu'à la préservation de son image et de sa réputation.

Action / engagement	Résultats 2020
- Protocole de gestion du risque sanitaire et actions de protection de la santé des résidents	- 4 résidences en cours de labellisation HS2 ; - 25 résidences labellisées VISEHA à fin 2020 ;
- Labellisation HS2 de résidences séniors ;	- 31 résidences certifiées NF Services aux personnes à domicile à fin 2020 ;

-
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Labellisation VISEHA de résidences séniors ;- Certification NF Services aux personnes à domicile des résidences séniors ;- Réalisation des audits sécurité incendie et la formation des salariés sur ce sujet dans les résidences séniors ;- Lutte et prévention contre le risque de légionnelle ;- Mesure de la satisfaction client. | <ul style="list-style-type: none">- 92,46% de taux de satisfaction globale au sein des résidences séniors ;- Notes moyennes globales de satisfaction :<ul style="list-style-type: none">- 8,6/10 pour les Relais Spa ;- 8,2/10 pour les Residhome 3* ;- 8,3/10 pour les Residhome 4* ;- 7,6/10 pour les Séjours et affaires. |
|---|--|
-

Gestion des risques de sécurité des personnes

Actions de maîtrise des risques de santé et sécurité des personnes

Dans le cadre de la crise sanitaire, l'ensemble des résidences toujours ouvertes (résidences séniors et étudiantes) a suivi un protocole de gestion du risque sanitaire, mis à jour à chaque annonce gouvernementale. Ce protocole a permis l'équipement et le déploiement de l'ensemble des mesures de protection au sein de ces résidences et pour préserver au mieux la santé et la sécurité des résidents.

Au sein des résidences séniors, en plus des actions de protection de la santé physique des résidents (livraison des repas et courses directement dans les chambres, formation des auxiliaires de vie, etc.), des actions de soutien psychologique ont également été déployées. Les numéros verts ont été affichés, des ajustements nécessaires ont été faits pour permettre les appels vidéo avec les familles, une visite quotidienne ou un appel téléphonique par jour ont été proposés à chaque résident et des animations (loto, gym douce, chorale, etc.) ont été mises en place sur les paliers et/ou les balcons afin de préserver au maximum un certain lien social entre les occupants.

En plus du risque sanitaire spécifique à la situation pandémique de 2020, le Groupe Réside Etudes avait déjà identifié plusieurs risques sanitaires et de sécurité potentiels. Ils sont gérés par la direction hygiène, sécurité et environnement dont les membres ont pour rôle de couvrir les enjeux de sécurité de l'ensemble du parc de résidences. Les sujets liés à la crise sanitaire leurs sont donc automatiquement échus. En 2020, l'équipe a été renforcée avec l'arrivée d'un chargé de mission HSE pour les marques dédiées aux produits seniors.

Le Groupe fait également face, en raison de la nature de son activité, au risque de légionnelle, en particulier au sein des résidences équipées d'un ballon de production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) à énergie solaire thermique. Des actions de prévention sont en place avec des contrôles continus de la qualité de l'eau et de vérification de la conformité du matériel de construction. Si des cas sont identifiés, les traitements adéquats sont immédiatement appliqués. Des communications régulières sont réalisées au sein des équipes du syndic et d'exploitation.

En 2020, la résidence d'Issy-les-Moulineaux a bénéficié de travaux spécifiques sur ses installations d'eau chaude pour la prévention de ce risque.

La fermeture de certaines résidences ou la baisse d'occupation associées à la crise sanitaire ont représenté un facteur aggravant du risque de légionnelle, c'est pourquoi un contact régulier a été entretenu à ce sujet avec les résidences à risque.

Le plan de prévention et de contrôle mis en œuvre depuis 2017, permet la gestion des risques environnementaux liés à la RT12 ainsi que les risques chimiques ou électriques. Ses résultats sont partagés avec les équipes d'exploitation et le service sécurité et un suivi des actions correctrices déployées est également effectuée.

C'est donc dans le cadre de ce plan que, depuis 2018, le personnel des résidences dont le service de nettoyage est internalisé et des résidences avec piscine suit des formations de gestion des risques chimiques. Ou encore que des contrôles et audits des risques électriques sont régulièrement effectués par une société externe (Bureau Veritas) menant au déploiement d'actions correctives si nécessaire.

Actions de maîtrise du risque incendie

Le risque d'incendie fait partie des risques significatifs identifiés au sein des résidences du Groupe. Dans ce cadre, des formations sont organisées depuis 2018 autour de l'utilisation du système de contrôle SSI ou encore des Equipements de Protection Individuels dédiés aux responsables de résidences séniors.

Une série de visites de sécurité et d'audits de sécurité incendie est également réalisée annuellement avec une attention particulière sur les établissements recevant du public et jugés à risque.

Performance

En 2020, le rythme des audits « incendie et sécurité » a été nettement altéré en raison de la crise sanitaire et 4 audits seulement ont pu être conduits. En effet, les audits de sécurité ont été suspendus dès le mois de mars et seuls les sujets urgents, les ouvertures et les commissions de sécurité ont donné lieu à des

déplacements physiques. Toute nouvelle résidence subit systématiquement une visite de ce type dans les 4 mois suivant son ouverture afin de vérifier la conformité des éléments de sécurité sur site. Ces mesures ont néanmoins été complétées par des audits sécurité à distance auxquels 77 résidences ont participé. A cela s'ajoutent 4 visites de réception des travaux, 27 visites de suivi, et trois visites de commission de sécurité.

Sécurité et bien-être des résidents : une qualité de service valorisée par une démarche de labellisation

Actions et performance

Depuis 2018, le Groupe Réside Etudes est engagé dans une démarche de labellisation afin de mettre en avant ses engagements auprès de ses investisseurs, résidents et collaborateurs. Ce choix illustre un désir de positionner tout nouveau projet dans un cadre de confiance et de valoriser les pratiques responsables adoptées par une grande partie des acteurs de la chaîne de valeurs du Groupe Réside Etudes. L'obtention de labels est une garantie officielle de la qualité des aménagements et des services proposés au sein des résidences ainsi qu'une reconnaissance de la conformité du cahier des charges des enseignes à des valeurs responsables et sociales.

Le Groupe se concentre principalement sur la labellisation de ses résidences seniors afin de mettre en évidence sa démarche en faveur du bien vieillir et l'adéquation de ses prestations aux besoins des résidents seniors.

Le **label HS2** évalue la qualité des équipements, du logement, des services proposés, de la sécurité des locaux ou encore de l'environnement de la résidence afin de s'assurer du bien-être des résidents. Il est obtenu au minimum 6 mois après la mise en exploitation et est valable sur 4 ans. Le label HS2 permet au Groupe de valoriser ses actions au sein de la « Silver Economy » et l'attention qu'il accorde à la gestion des défis en lien au vieillissement de la société. Le premier processus de labellisation vise le 1er macaron du label et a été lancé au dernier trimestre 2020 pour 4 résidences en cours de construction qui seront mises en exploitation vers 2022-2023.

Le Groupe Réside Etudes souhaite offrir à ses résidents un environnement sécurisé et rassurant. **Le label VISEHA (Vie Séniors et Habitat)**, dont l'objectif est de faire la distinction entre les résidences services seniors et les autres types de résidences, en vue du développement du secteur des résidences-services. Ce label garantit l'offre d'un socle commun sur les plans immobiliers et des services et le respect des exigences nationales définies par la profession, permettant ainsi au grand public de mieux se repérer parmi les différentes catégories de résidences pour personnes âgées. L'obtention de ce label est conditionnée par le respect de six critères immobiliers (respect d'une surface minimale moyenne de logement, un accueil dans les espaces communs, un salon, un restaurant, une cuisine collective et une salle d'animation, etc.) et sept critères de services tels que la mise en place de cinq animations par semaine, l'offre d'un service de restauration en salle et d'un service de livraison ou encore la proposition de l'entretien du logement privatif au moins 5j/7.

Le Groupe Réside Etudes a fait le choix de systématiquement labelliser toute nouvelle résidence senior et de lancer la procédure graduellement pour les anciennes. Au 31/12/2020, 25 résidences ont obtenu le label VISEHA.

En plus de ces deux labels, 31 résidences seniors ont à ce jour reçu le label **NF - Services aux personnes** à domicile délivré par l'AFNOR. Cette certification garantit l'existence et le respect de principes éthiques et d'un système qualité structuré et organisé permettant une amélioration continue du service aux personnes.

En 2020, 5 audits internes, 22 visites de conformités et 7 auto-évaluations ont été réalisés au sein des résidences certifiées afin de s'assurer que l'ensemble des critères de certification sont toujours bien respectés et ainsi identifier les actions correctives nécessaires que les résidences seront alors chargées de mettre en place. Dans le cadre de la crise sanitaire et des deux confinements de 2020, des réunions qualité virtuelles ont été organisées par le service qualité du Groupe afin d'effectuer le suivi de ces actions correctives mais également échanger et partager les bonnes pratiques autour de différentes thématiques qualité (satisfaction client, réclamations, service à la personne, etc.).

Une vigilance forte concernant la sécurité des résidents en résidence senior

Actions

La sécurité des résidents est un sujet majeur qui s'inscrit dans le cadre de l'offre de qualité proposée au sein des résidences seniors du Groupe. Pour cela des systèmes Appel Personnes sont disponibles, et les horaires d'accueil en présentiel ont été élargis pour mieux faire face à d'éventuels accidents ou besoins urgents.

En 2019, des changements d'organisation et de gestion des périodes d'astreinte avaient été mis en place avec le partenaire V6, ce qui a permis de renforcer la vigilance des équipes et l'efficacité de leurs réponses aux appels d'urgence. La sécurité nocturne (période la plus sensible) des résidents s'est ainsi trouvée renforcée, conduisant à une grande satisfaction des résidents telle qu'elle ressort des questionnaires de satisfaction annuelle.

En matière de sécurité alimentaire, les chefs cuisiniers de résidences ont suivi entre fin 2019 et début 2020 des formations auprès d'un chef référent de Pomona autour des techniques de cuisson, la manipulation de produits frais et l'utilisation de produits labellisés. Ces interventions ont permis une amélioration des pratiques en cuisine et un renforcement de la relation avec le partenaire Pomona. Toutefois, au cours de la crise sanitaire, les formations prévues n'ont pu avoir lieu.

Des mesures pour l'accessibilité aux personnes en situation de handicap

Actions

Le Groupe Réside Etudes répond aux obligations légales portant sur l'accessibilité des parties communes et des logements des résidences à toute forme de handicap. En vertu de ces obligations, 100% des résidences seniors sont équipées de logements adaptés, le personnel est sensibilisé, les procédures d'accueil et d'urgence sont déployées et l'ensemble des résidences sont équipées d'un registre d'accessibilité.

Depuis 2019, l'ensemble des Résidences seniors du Groupe, ainsi que certaines résidences hôtelières et étudiantes, sont équipées d'ascenseurs et d'aides aux déplacements (rampes, téléassistance, douches à l'italienne, WC rehaussés...) afin de faciliter la mobilité des occupants. Des téléphones à grosses touches et en boucles magnétiques (dispositif émettant des ondes permettant de réduire les fonds sonores parasites des appareils auditifs des seniors pour améliorer leur bien-être) sont aussi mises en place.

Le suivi de la satisfaction des clients permet de prendre la mesure de l'efficacité des actions mises en place

Actions

Les niveaux de satisfaction élevés des résidences seniors s'expliquent notamment par la montée en compétence et la professionnalisation des équipes au sein de ces résidences. En 2020 un renforcement des actions de formation a en effet été mené auprès des auxiliaires de vie et du reste des équipes avec une attention particulière portée à la formation aux gestes et postures. La régionalisation des formations avec l'organisation de sessions de formation au sein des résidences-mêmes a également permis de former un plus grand nombre de personnes.

En plus des formations, la proposition d'un double choix de menus et la formation des chefs (comme mentionné précédemment) ont permis l'amélioration de la satisfaction des résidents au sujet de la restauration. En 2020, ce niveau de satisfaction accuse une légère baisse à la suite de la fermeture des restaurants des résidences pendant les périodes de confinement. Le Groupe s'attend à une amélioration des résultats une fois le fonctionnement normal rétabli.

En termes d'animations, Le Groupe Réside Etudes avait pour ambition de proposer des animations journalières aux résidents. Dans cette optique, des partenariats externes avaient été initiés comme celle avec l'association « Tous en Tandem ». En 2020, cet objectif n'a pas pu être maintenu du fait de la crise sanitaire et de la fermeture complète des salles d'animations lors du premier confinement. Néanmoins, le Groupe a souhaité reconduire en 2021 cet objectif d'animation.

Pour les résidences étudiantes, un parcours 100% digitalisé a été déployé en 2020 afin de faciliter et accélérer les différents échanges et démarches. Ce parcours intègrera un questionnaire de satisfaction qui permettra d'identifier les principaux axes d'amélioration de chaque résidence.

Ce processus est déjà en cours de test sur deux résidences hôtelières pilotes, avec des premiers retours clients très positifs.

Un partenariat avec l'ENSCI a également été initié en 2020 afin d'imaginer la résidence étudiante de demain et ainsi adapter les offres aux nouveaux modes de vie, besoins et confort attendu par les étudiants.

Performance

Des enquêtes de satisfaction sont menées au sein des différentes résidences du Groupe afin d'évaluer la pertinence de l'ensemble des pratiques et mesures déployées.

En juin 2020, une enquête de satisfaction a été réalisée auprès des résidents des Girandières. Malgré une légère baisse par rapport à 2019 attribuable aux mesures liées à la crise sanitaire, les résultats de ces enquêtes restent assez élevés. En effet, les répondants (74,39% des résidents contre 68,8% en 2019) affichent un taux de satisfaction global de 92,46% pour 48 résidences sondées (95,48% à fin 2019). Ce niveau de satisfaction se distribue de la manière suivante :

- 98,7% (98,5% en 2019) de satisfaction par rapport aux services d'accueil ;
- 96,67% (96,6% en 2019) de satisfaction des services de sécurité déployés ;
- Et 95,45% (96,2% en 2019) de personnes satisfaites de la qualité des prestations de services à la personne proposées.

Le bien-être et la satisfaction client sont également mesurés dans le reste des résidences. En 2020, suite à la crise sanitaire et au protocole de sécurité associé, les questionnaires papiers mis à disposition des résidents étudiants ou hôteliers ont été retirés.

La mesure de la satisfaction des étudiants s'est donc principalement faite sur la base des commentaires et notes laissées sur les sites en ligne (source booking.com). Quant aux clients hôteliers, le suivi s'est fait à l'aide des évaluations attribuées sur les plateformes de réservation en ligne.

Les notes globales moyennes attribuées en 2020 aux différentes résidences du Groupe sont soit en amélioration soit similaires à celles de 2019 :

- La note finale des Residhome est de 8,2/10 pour les résidences 3* (35 résidences notées) et 8,3/10 pour les résidences 4* (13 résidences notées) ;
- Celle des résidences Relais Spa est passée de 8,5/10 à 8,6/10 (2 résidences notées) ;
- Et enfin, la satisfaction des résidences « Séjours & Affaires » (43 résidences notées) est stable par rapport à 2019 (7,7/10) et s'établit à 7,6/10 en 2020.

DPEF #4 Mixité et handicap dans l'entreprise

Le Groupe Réside Etudes accorde de l'importance à la diversité des profils et à la complémentarité des compétences, c'est pourquoi il met en place des actions de promotion de l'égalité des chances et de lutte contre toute discrimination. Des initiatives sont ainsi déployées principalement dans le cadre de l'égalité femmes / hommes et le handicap.

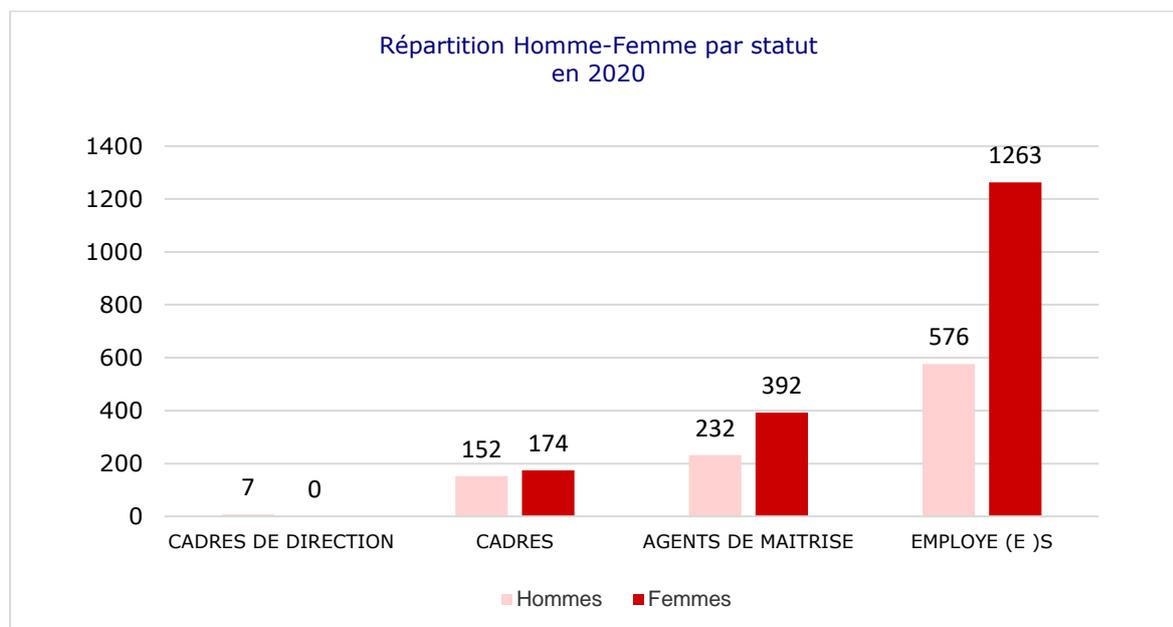
Action / engagement	Résultats 2020
- Application de l'accord égalité femme/homme	- Recrutement de 77% de femmes
- Mesure des écarts salariaux entre femmes et hommes à compétences et postes égaux	- 55 personnes en situation de handicap
- Mise en œuvre de la politique handicap	- 52% des cadres sont des femmes

L'égalité femmes/hommes, un axe de progrès

Performance

Parité

Les femmes représentent 52% des effectifs cadres et constituent 65% de l'effectif total. Elles sont largement majoritaires parmi les employés et agents de maîtrise (plus de 60%).



Ecarts salariaux Femmes/Hommes

L'existence d'une grille salariale fonction des postes d'emploi permet de limiter les écarts salariaux injustifiés. Le Groupe Réside Etudes calcule l'index d'égalité professionnelle réglementaire. Son résultat de

2020 pour l'UES est de 88/100, en amélioration par rapport à celui de 2019 (73/100) et à présent au-dessus du seuil requis de 75 points. Cela s'explique par l'augmentation en 2020 des salaires des agents de maîtrises de la tranche d'âge de 30 à 39 ans et des personnes de retour de congé maternité. Le score de Réside Etudes Séniors (RES), qui respectait déjà le seuil réglementaire, est quant à lui en forte augmentation à 99/100 (78/100 en 2019).

Le dialogue social permet de porter les sujets de diversité et du handicap

Actions

En 2020, de nouveaux accords ont été signés au niveau de RES. L'accord qualité de vie au travail, Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC), Egalité professionnelle Femmes / Hommes et PERCO (Plan d'épargne pour la retraite collectif) ont été mis en place. L'ensemble de ces accords sont déjà déployés au sein de l'Unité Economique et Sociale Réside Etudes (UES RE).

L'accord GPEC inclus un volet handicap décrivant des mesures spécifiques permettant à des personnes en situation de handicap potentielle de constituer leur dossier.

Le Groupe Réside Etudes souhaite renforcer ses actions sur le sujet du handicap. Pour cela, un poste dédié à la gestion de l'intégration de personnes en situation de handicap au sein de l'entreprise existe et une politique handicap est formalisée. Elle est structurée en trois axes : sensibilisation, recrutement et maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap. Elle informe également les personnes concernées des différentes aides (étatiques, AGEFIPH, etc.) disponibles.

En 2020, plusieurs des actions initialement prévues à ce sujet ont dû être annulées ou décalées en raison de la situation sanitaire. Néanmoins, la référente handicap a quand même pu intervenir quatre fois dans le cadre de réunions régionales, d'intégration des nouveaux managers et auprès du service paie afin de sensibiliser les participants au sujet du handicap et leur présenter la politique handicap du Groupe.

L'évènement « DUODAYS » organisé en 2020, a permis la création de 36 binômes avec des personnes en situation de handicap afin de faire découvrir à ces dernières les métiers du Groupe.

Le Groupe Réside Etudes a également poursuivi ses actions de recrutement de personnes en situation de handicap à l'aide de partenariats spécifiques avec CAP Emploi (spécialisé dans l'insertion de personnes en situation de handicap) ou l'ADAPT et fait toujours partie du réseau des Référents Handicap de l'AGEFIPH.

Performance

En 2020, le Groupe Réside Etudes compte 55 salariés (dont 14 recrutés en 2020) en situation de handicap, 30 dans l'activité séniors, et 25 dans les autres activités du Groupe



DPEF #5 Efficacité énergétique et intensité carbone

Les consommations d'énergie des résidences représentent des charges d'exploitation importantes. Elles contribuent également, de façon directe ou indirecte, aux émissions de gaz à effet de serre et donc au changement climatique. Des mesures sont mises en œuvre par le Groupe Réside Etudes afin de limiter ces impacts.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Gestion de la performance environnementale de la phase de construction ; - Mise en place d'actions de réduction de la consommation d'eau et d'électricité en phase d'exploitation. | <ul style="list-style-type: none"> - 6 461 téqCO2 émis par les actifs en exploitation (scope 1 et 2) - 1 232 415 m3 d'eau consommés par les actifs en exploitation |
|---|--|

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

A ce jour, le Groupe Réside Etudes n'a pas effectué d'évaluation quantitative de son bilan de gaz à effet de serre élargi (i.e. Incluant les émissions relatives au Scope 3). Au regard de son activité de promoteur/exploitant et sur la base d'un benchmark des pratiques des acteurs du secteur immobilier, le Groupe a pré-identifié les postes significatifs d'émission suivants :

En amont :

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

En aval :

- Les consommations énergétiques des bâtiments et de leurs occupants.

La gestion de l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre associées

Actions

Une performance environnementale organisée dès la phase de construction

Les émissions liées à la consommation d'énergie des bâtiments en phase d'exploitation sont intrinsèquement liées aux qualités du bâti, sujet porté par la Direction de la Construction au sein du Groupe Réside Etudes.

Les caractéristiques techniques des bâtiments construits sont définies dans le cahier des charges en amont des projets. Elles sont ensuite suivies de manière continue tout au long de la construction jusqu'à la réception du bâtiment, les points de contrôle intégrant nécessairement les dispositifs clés de la performance environnementale, comme l'installation de chauffage ou la plomberie.

L'ensemble des résidences construites fait par ailleurs l'objet d'audits réglementaires menés par des bureaux de contrôles, notamment pour l'obtention d'attestations thermiques ou acoustiques en fin de construction. Ces vérifications sont systématiquement complétées par des audits internes, menés par le service sécurité du Groupe avant l'ouverture du bâtiment. Lorsque ces procédures donnent lieu à des actions correctives, le Groupe Réside Etudes s'efforce d'aller au-delà de ce qu'impose la réglementation, par exemple en densifiant les dispositifs de lutte contre les incendies par rapport aux contraintes légales.

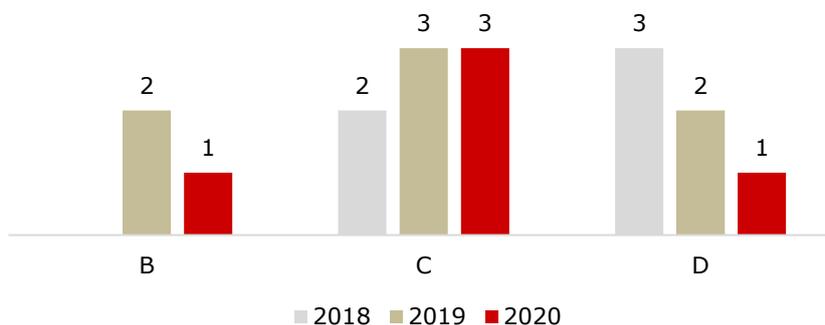
Afin d'assurer la bonne performance environnementale de ses constructions, le Groupe Réside Etudes entreprend également de faire certifier ses résidences.

Ainsi, plusieurs résidences sont certifiées en NF Habitat, apportant ainsi une garantie de qualité en termes de fonctionnalité, bien-être des résidents et respect de l'environnement.

Le graphique de Diagnostic de Performance Energétique (DPE)¹ moyen des livraisons du Groupe Réside Etudes de 2018, 2019 et 2020 permet de mesurer la performance du Groupe en matière d'efficacité énergétique sur les bâtiments neufs.

¹ Les DPE concernent uniquement les résidences séniors et les résidences étudiantes.

REPARTITION DES LIVRAISONS PAR DPE (Etiquettes énergie)



Le Groupe œuvre également à l'optimisation et à l'amélioration de l'impact environnemental de ses nouvelles constructions. Les services de construction sont ainsi impliqués dans la recherche de solutions permettant de diminuer l'empreinte environnementale des résidences. En 2019, les équipes de construction ont travaillé à la recherche de systèmes de climatisation permettant une climatisation réversible par un système de pompe à chaleur tout en étant compatible avec la réglementation RT 2012. Par ailleurs, les critères environnementaux pour la construction et la rénovation des bâtiments devraient être renforcés dans les années à venir avec l'entrée en vigueur de la RT 2020.

Suivi de l'impact carbone en exploitation

Les sujets liés aux impacts environnementaux des bâtiments au cours de leur phase d'usage sont traités par la Direction d'Exploitation.

En dehors des projets de construction ou de rénovation des bâtiments, la réduction des consommations d'énergie des actifs passe notamment par l'installation de dispositifs d'économie d'énergie. Dans le but de réduire leurs consommations énergétiques, l'ensemble des résidences a ainsi été doté de minuteries et les chauffages électriques sont graduellement remplacés par un système de chauffage central. D'autres améliorations sont en place depuis plusieurs années maintenant comme la généralisation de détecteurs de présences dans les couloirs, le déploiement de compteurs individuels dans les résidences étudiantes ou encore l'adoption, de manière systématique, dans les nouvelles constructions de systèmes de ballons d'eau chaude collectifs et de chauffage collectif.

L'utilisation de spots LED est à présent systématique dans les nouvelles résidences et l'ensemble des anciennes résidences est désormais pourvu d'éclairages LED dans les parties communes. Les effets vertueux de ce changement se sont fait sentir dès 2019 dans les consommations énergétiques.

Par ailleurs, afin de contribuer à la production d'énergie renouvelable, le Groupe Réside Etudes avait installé en 2018 des pompes à chaleur à énergie renouvelable ainsi que des systèmes de récupération d'énergies grises dans ses résidences de Montigny et de Villefontaine. La résidence de Massy utilise également des panneaux solaires pour alimenter des ballons d'eau chaude.

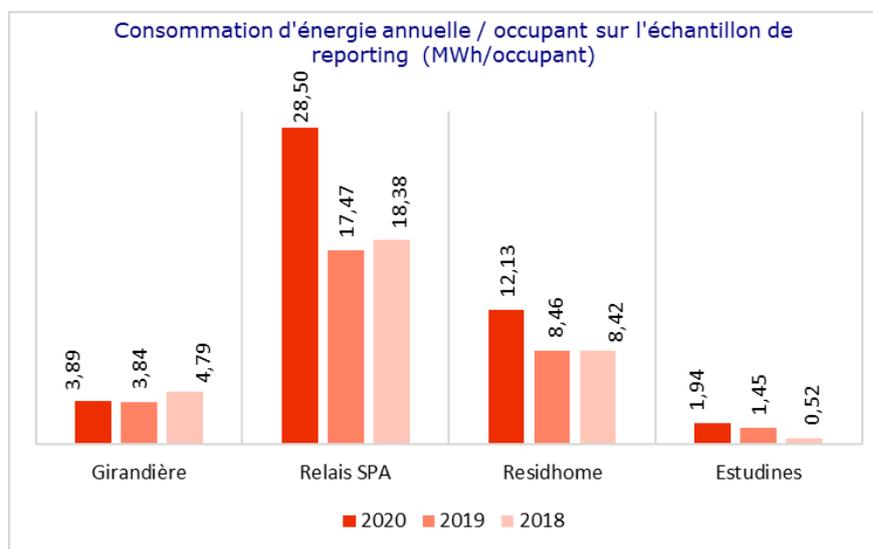
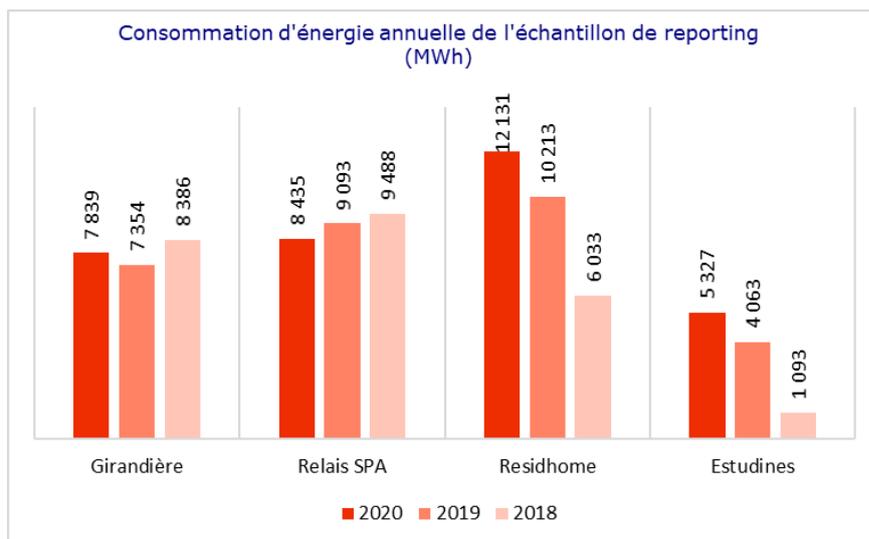
Enfin, des actions de sensibilisation des locataires sont également déployées au travers d'affichages et de livrets distribués au sein des résidences.

Performance

Le Groupe Réside Etudes mesure les consommations énergétiques en kWh et les dépenses énergétiques d'un échantillon de résidences, sur la base des consommations et dépenses des factures reçues². Cet échantillon représente 47,7% de la consommation d'électricité du Groupe. Cet échantillon est jugé représentatif car constitué de 18,3% des résidences étudiantes, 29,4% des résidences hôtelières, 100% des résidences Relais Spa et 54,3% des résidences seniors.

Le Groupe gère les consommations des parties communes uniquement des résidences étudiantes et seniors, contrairement aux résidences hôtelières et Relais Spa pour lesquelles les consommations liées aux usages des résidents sont également à la charge des sociétés exploitantes du Groupe Réside Etudes. Ceci explique les consommations plus élevées par occupants dans les Relais Spa, et les résidences hôtelières en comparaison aux résidences étudiantes et seniors.

² Note méthodologique : il y a 10 résidences entrantes durant l'exercice 2020 et 3 sortantes, le périmètre de l'échantillon est donc de 60 résidences en 2020 contre 53 en 2019 et 44 en 2018. Pour l'énergie l'échantillon est de 57 résidences (exclusion des résidences de Rosny, Montigny et Vincennes pour absence de données)



L'augmentation de la consommation d'énergie de l'échantillon d'Estudines et de Residhomes s'explique principalement par l'intégration de nouvelles résidences dans l'échantillon de 2020.

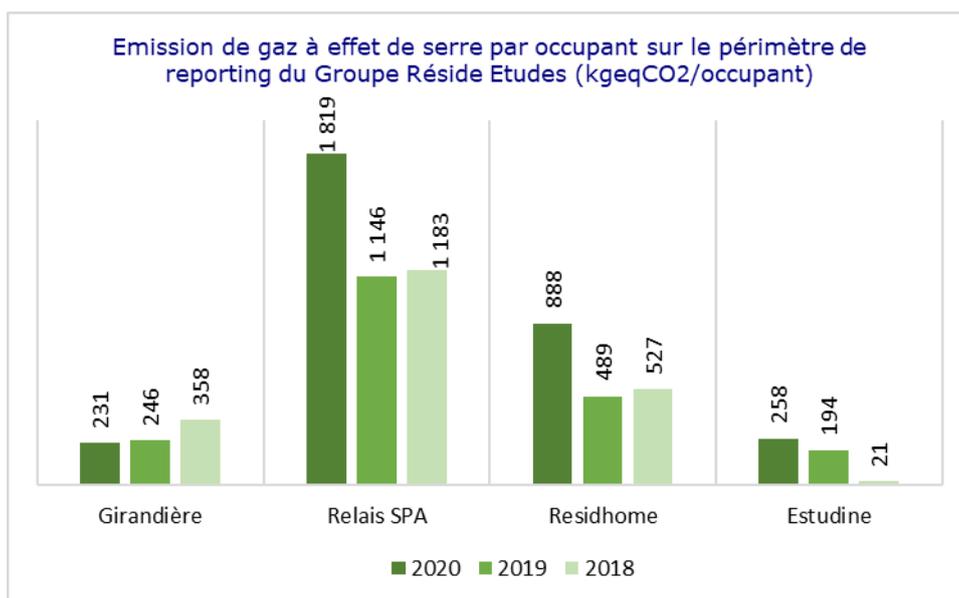
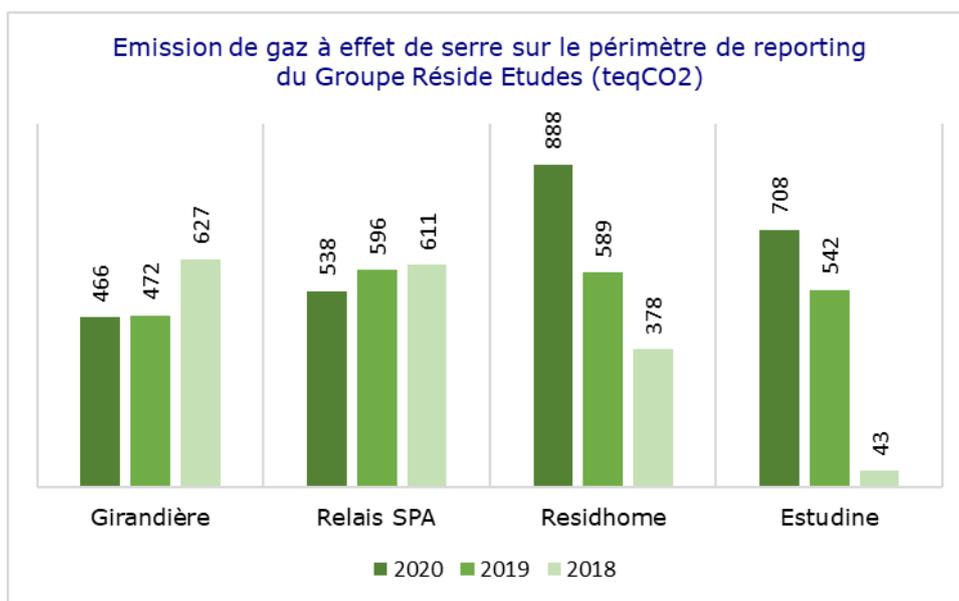
La consommation totale d'énergie de l'ensemble des résidences (en MWh) est estimée comme suit :

	2020	2019	2018
Girandière	17 295	22 791	10 185
Relais Spa	8 435	9 093	9 488
Residhome	29 655	39 914	45 669
Estudines	16 139	12 973	14 649
Résidences mixtes³	3 455	3 679	3 936
TOTAL Groupe Réside Etudes	74 979	88 458	83 929

Les diminutions de consommations observées pour certains types de résidences (Girandière, Relais Spa, Residhome) s'expliquent par l'impact de la crise sanitaire qui a entraîné la fermeture et la réduction d'activité de plusieurs résidences au cours de 2020.

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

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) et les émissions par occupant de l'échantillon de résidences est présenté dans les graphiques ci-dessous.



Les variations constatées par résidence pour les consommations énergétiques se vérifient pour les émissions de GES. Certains des écarts s'expliquent aussi par le changement des facteurs d'émissions. Les émissions totales de GES sont quant à elles estimées à 6 461 tonnes de CO₂eq pour l'ensemble du Groupe Réside Etudes.

Autres impacts environnementaux

Les activités de promotion et de construction font l'objet d'une manifestation croissante d'intérêt des fonds et investisseurs responsables (fonds étudiants, fonds verts etc.). De ce fait, l'intégration des critères environnementaux aux métiers qui les composent s'intensifie dans le but d'être éligible à une collaboration avec ce type de partenaires.

Concernant ces activités, les impacts environnementaux significatifs des chantiers sont gérés par le maître d'œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. Des analyses de pollution des sols ou de caractéristiques géotechniques sont donc réalisées lorsque nécessaires et souvent en vertu des exigences des mairies et des collectivités. Dans le cadre de l'exploitation de ses résidences, le Groupe Réside Etudes n'a pas relevé d'impact affectant gravement l'environnement et n'a donc pas passé de provision pour les risques environnementaux.

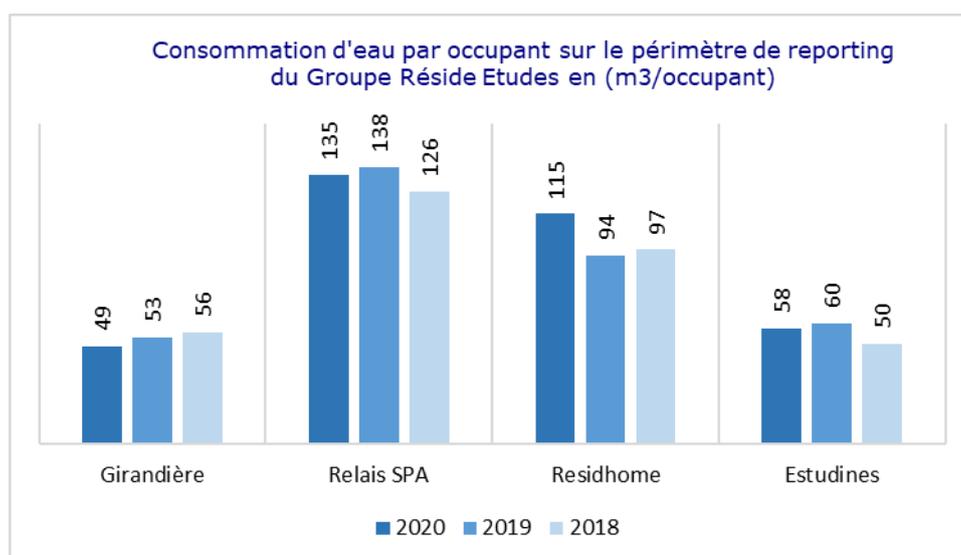
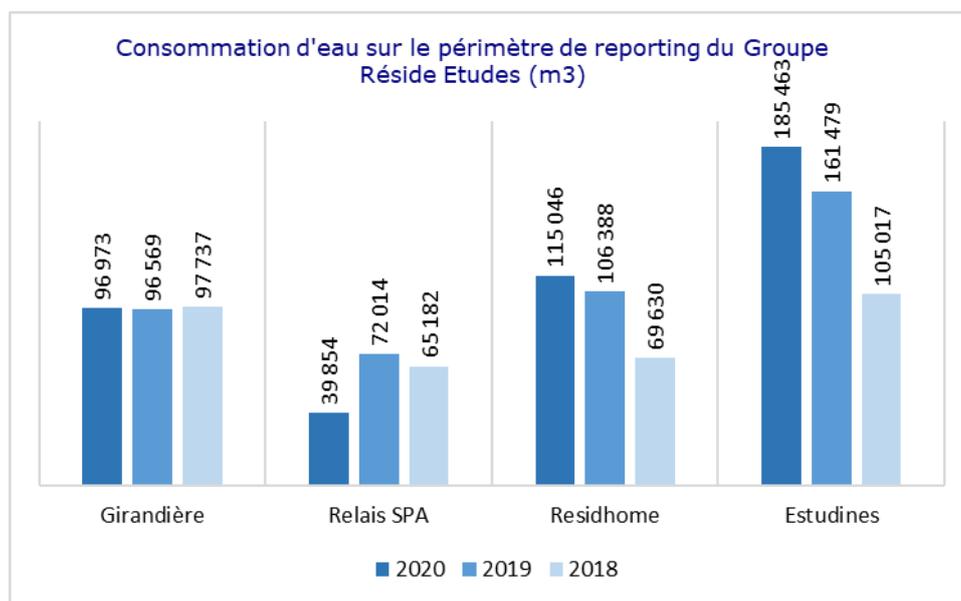
Impact du changement climatique

Du fait de son activité d'exploitation et de son implantation, le Groupe Réside Etudes n'est pas fortement exposé aux changements climatiques extrêmes.

Gestion des ressources en eau, espaces verts et utilisation des sols

Performance

La consommation d'eau en m³ du Groupe est mesurée sur la base d'un échantillon presque identique à celui de la consommation d'énergie (deux résidences en plus)⁴. Les consommations des parties privatives des résidences en habitation sont toutefois exclues du périmètre, le Groupe n'ayant sur celles-ci qu'un contrôle limité.



La consommation totale d'eau du Groupe est estimée à 1 232 415 m³ en 2020 comparé à 1 377 678 m³ en 2019 et 1 424 184 m³ en 2018.

⁴ Le périmètre eau est constitué de 59 résidences

Afin de réduire la consommation en eau des résidences, des réducteurs pour chasse d'eau sont installés, des économiseurs d'eau sont installés sur les robinetteries de certaines résidences.

Les résidences en exploitation n'étant pas localisées en zones de stress hydrique, elles ne sont pas soumises à des contraintes locales en eau.

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

DPEF #6 Ethique des affaires

Ethique des affaires

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

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

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

Un cadre défini de lutte contre la corruption

Actions

Le Groupe Réside Etudes lutte contre les risques de fraudes et de corruption qui auraient un impact sur l'image, la réputation et la performance du Groupe. Pour cela, une politique de lutte contre la corruption a été déployée au sein de tous les métiers et activités, s'inscrivant dans un cadre réglementaire renforcé par la loi Sapin II.

Cette politique s'accompagne d'actions de prévention et de détection des actions de corruption qui consiste à mettre en place un processus d'organisation et de contrôle des relations commerciales (clients, fournisseurs, prestataires, etc.), à déployer un programme de sensibilisation du personnel et à définir un système de sanctions efficace si des cas sont avérés, y compris disciplinaire si des salariés sont concernés.

Elle s'appuie sur le code de conduite Réside Etudes, qui définit et illustre les comportements à proscrire comme ceux susceptibles de caractériser des faits de corruption ou de trafic d'influence. Celui-ci est intégré au règlement intérieur de l'entreprise. Il est complété par un code de déontologie qui reprend les valeurs et les principes du Groupe Réside Etudes, ainsi que les comportements attendus de chaque collaborateur.

Dans le cadre de la mise en place d'une procédure de gestion des risques de corruption, le Groupe s'est doté, conformément aux exigences de la loi Sapin II :

- D'un dispositif d'alerte interne (« lanceurs d'alerte ») permettant de recueillir des signalements émanant d'employés et relatifs à l'existence de conduites ou de situations contraires au code de conduite ;
- D'une cartographie des risques permettant d'identifier, d'analyser et de hiérarchiser les risques d'exposition de l'entreprise à des sollicitations externes aux fins de corruption, en fonction des secteurs et zones géographiques d'activité ;
- Des procédures d'évaluation de la situation des clients, fournisseurs de premier rang et intermédiaires ; ces procédures font l'objet de mises à jour au regard des risques cartographiés ;
- De procédures de contrôles comptables pour l'identification de faits de corruption ou de trafic d'influence ;
- D'un dispositif de formation destiné aux cadres et aux personnels les plus exposés aux risques de corruption et de trafic d'influence.

Cette démarche complète les principes et mesures existantes (centralisation des paiements et de la facturation, suivi du crédit client, seuil de validation fixé à €1 500 pour les commandes des résidences et procédure d'appel d'offres).

En 2019, une attention particulière avait été accordée à la garantie de conformité des travailleurs directs et indirects (sous-traitants) impliqués dans les résidences. Ceux-ci ont dû renseigner des informations garantissant la conformité de leur emploi et le respect des réglementations sur une plateforme dédiée, dont les frais sont pris en charge par Réside Etudes.

En 2021, le Groupe Réside Etudes prévoit une revue systématique des contrats Réside Etudes Senior (RES) et des partenariats RES et Estudines afin d'assurer leur compatibilité avec le cadre de conformité défini par le Groupe. Les contrats de promotion seront eux aussi systématiquement revus. Les formations Sapin II seront également obligatoires à partir de 2021.

DPEF #7 Protection et sécurité des données

Protection et sécurité des données

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

Les risques liés aux systèmes d'informations utilisés au sein du Groupe Réside Etudes sont bien identifiés.

Un comité RGPD a été mis en place.

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

Le Groupe Réside Etudes respecte la réglementation en vigueur pour la protection des données personnelles des clients et collaborateurs stockées par l'entreprise.

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

Conscient de la responsabilité que constitue la gestion des données personnelles traitées, notamment celles de ses clients, investisseurs et de la clientèle d'exploitation, et soucieux d'apporter une démarche conforme à la réglementation relative à la protection des données personnelles, renforcée depuis l'entrée en vigueur du Règlement Général européen (25 mai 2018), le Groupe s'engage dans une démarche active de protection des données. Un plan d'action transverse a ainsi été validé par les instances dirigeantes du Groupe.

Ce plan d'actions s'appuie sur les réglementations en vigueur pour rechercher de manière constante la préservation de l'intégrité, de la sécurité, et de la confidentialité des données personnelles. Un nombre minimal de données personnelles est donc collecté à des fins explicites et légitimes, et ce, uniquement pour la durée nécessaire. Les données personnelles sont disponibles sur demande de leurs propriétaires à l'aide de solutions garantissant le droit d'accès, de rectification, d'opposition, de suppression, droits à l'oubli et à la portabilité.

Depuis le mois d'avril 2018, un comité de pilotage transverse, assisté d'une direction juridique est en charge de définir les mesures techniques et organisationnelles nécessaires à la sécurisation des données collectées, à la sensibilisation du personnel et au contrôle des bonnes pratiques. Celui-ci s'est réuni plusieurs fois au cours de l'exercice 2020 en distanciel afin d'aborder différents sujets clés avec les services concernés.

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

DPEF #8 Approvisionnement et Relations Durables

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

Action / engagement	Résultats 2020
<ul style="list-style-type: none"> - Recours à des fournisseurs locaux quand cela est possible - Valorisation des partenariats de long terme avec des fournisseurs nationaux - Vérification de la conformité réglementaire des prestataires 	<ul style="list-style-type: none"> - Environ 212 fournisseurs locaux sur les sujets alimentaires, d'animation et de maintenance. - Environ 26 fournisseurs historiques se caractérisant par des pratiques ou engagements RSE. - 60 fournisseurs en partenariat national.

Les Engagements RSE des fournisseurs

Actions et performance

Toujours dans le but de fournir des services de qualité à ses résidents, le Groupe Réside Etudes privilégie les relations durables avec des fournisseurs responsables et engagés. C'est pourquoi en 2019, plusieurs partenariats historiques avaient été renforcés, comme par exemple :

- avec le constructeur de SSI (Système de Sécurité Incendie) pour le renforcement des protocoles de sécurité,
- avec le prestataire des solution appels personne d'urgence, KS Télécom, pour renouveler les dispositifs d'appels d'urgence ou encore,
- avec le prestataire alimentaire Pomona afin d'assurer la traçabilité alimentaire des produits.

Le processus d'achat s'articule autour des besoins exprimés par les résidences qui font l'objet d'une validation Groupe lorsque les montants engagés sont importants. Les fournisseurs sont référencés au sein du Groupe avec une autonomisation progressive des résidences pour engager la démarche de référencement. Le suivi du panel de fournisseurs a permis d'anticiper les commandes de consommables d'hygiène (masques, gants, gel hydroalcoolique) induits par la crise sanitaire. Pour les produits liés à l'activité courante, la résilience du panel a permis d'éviter toute interruption de service, en dépit de ruptures ponctuelles sur certaines références, notamment liées aux prestations de restauration.

Le Groupe est particulièrement vigilant à la qualité garantie par les restaurateurs externes

La crise sanitaire a engendré un contexte complexe pour les activités de restaurations au sein des résidences. Certaines, situées dans des régions particulièrement touchées, ont été amenées à fermer l'accueil dans leurs restaurants, dans le respect des règles sanitaires. Les repas ont alors dû être portés directement dans les chambres des résidents.

Le recours à des fournisseurs locaux permet d'associer qualité et traçabilité des produits. Dans ce cadre, des repas simples, diversifiés, cuisinés, frais et de saison ont continué à être proposés dans les Girandières. Fidèles à ces principes, les appels d'offres alimentaires émis par le Groupe Réside Etudes privilégient ainsi les circuits courts et les partenaires locaux. Le Groupe collabore pour ses résidences seniors avec environ 212 fournisseurs locaux, dont 26 fournisseurs historiques sur une série de prestations, qui se caractérisent par des pratiques et des engagements à portée sociale et sociétale.

Fournisseurs labellisés :

Plusieurs prestataires du Groupe sont certifiés, les principaux prestataires de blanchisserie détiennent la certification ISO 14001 ou encore les supports marketing sont labellisés PEFC et Imprim'Vert.

Aspect OIT :

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

La vérification de la conformité des prestataires s'opère en ligne avec la réglementation. Une vigilance particulière est accordée aux entreprises de chantiers, gardiennage et nettoyage.

Comme mentionné précédemment, l'utilisation de la plateforme Actradis facilite l'échange avec les partenaires des pièces réglementaires nécessaires à la vérification de l'emploi régulier des travailleurs.

En parallèle, le Groupe sensibilise et contrôle régulièrement ses prestataires sur les chantiers à travers des visites de contrôles effectuées par le coordinateur sécurité.

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

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

Comptes annuels

Comptes annuels	96
Affectation du résultat et renseignements divers	99
Notes annexes aux comptes annuels	101
Tableau des filiales et participations	108

Comptes annuels

Les comptes arrêtés par le Conseil d'Administration du 03 juin 2021 sont présentés ci-dessous :

Etat de l'Actif

ACTIF (en €)	Brut	Amort. & Provisions	Net au 31/12/2020	Net au 31/12/2019
Actif immobilisé	-	-	-	-
Immobilisations financières	27 000 000	-	27 000 000	27 000 000
Titres de participation	349 033 387	25 540 815	323 492 572	65 390 124
Autres	1 209 638	-	1 209 638	1 583 088
Total I	377 243 024	25 540 815	351 702 209	93 973 212
Actif circulant	-	-	-	13 481
Autres créances	54 268 417	4 106 847	50 161 570	62 857 830
Actions propres	2 839 708	-	2 839 708	2 612 315
Valeurs mobilières de placement	20 031 421	-	20 031 421	20 117 601
Disponibilités	29 855 770	-	29 855 770	4 292 536
Frais d'émission d'emprunts à étaler	860 152	-	860 152	1 026 199
Total II	107 855 468	4 106 847	103 748 620	90 919 962
Total général (I+II)	485 098 492	29 647 662	455 450 830	184 893 174

Les immobilisations financières comprennent les rétrocessions d'emprunts consenties aux filiales :

- prêt accordé à Réside Etudes au titre d'une rétrocession d'emprunt obligataire pour 25 M€ ;
- prêt accordé à Réside Etudes Gestion pour l'intégralité d'un emprunt de 2M€ souscrit fin 2019.

Les titres de participation s'élèvent en valeur nette à 323,5 M€ contre 65,4 M€ à fin 2019 ; la variation s'explique par l'opération de réévaluation libre réalisée à la clôture de l'exercice 2020 et détaillée ci-après dans les notes annexes aux comptes annuels.

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT détient la nouvelle société Réside Etudes Réunion à hauteur de 65% du capital, pour un montant de 1,3M€. Le tableau détaillé figurant au chapitre « Tableau des filiales et participations » présente l'évolution du portefeuille Titres au cours de l'exercice 2020.

Les autres immobilisations financières (1 210 K€) comprennent principalement les intérêts courus sur la rétrocession d'emprunt obligataire à Réside Etudes (977 K€) ainsi que divers dépôts de garantie à des organismes financiers (168 K€).

Les autres créances se composent principalement de comptes courants avec des sociétés du Groupe pour un montant brut de 53,6 M€.

Etat du Passif

PASSIF (en €)	Net au 31/12/2020	Net au 31/12/2019
Capitaux propres	-	-
Capital	50 000 000	50 000 000
Ecart de réévaluation	257 562 068	
Réserve légale	1 503 257	1 275 693
Report à nouveau	16 819 787	12 496 057
Résultat de l'exercice	(33 391 785)	4 551 295
Total I	292 493 328	68 323 044
Provisions pour risques et charges	11 047 579	1 361 901
Provisions pour risques financiers	-	-
Total II	11 047 579	1 361 901
Emprunts obligataires	95 357 513	90 914 947
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 777 131	2 024 818
Emprunts et dettes financières diverses	51 876 837	17 303 990
Dettes fiscales et sociales	1 245	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 285 308	660 298
Autres dettes	1 611 888	4 304 176
Total III	151 909 923	115 208 229
Total général (I+II+III)	455 450 830	184 893 174

Les fonds propres sociaux de Réside Etudes Investissement s'élevaient à 292,5 M€ contre 68,3 M€ à la clôture de l'exercice précédent.

Le montant des fonds propres à la clôture 2020 inclut l'écart de réévaluation libre des titres de participation pour un montant de 257,6 M€.

La ligne « emprunts obligataires » d'un montant de 95,3 M€ correspond :

- ✓ à l'emprunt obligataire de Février 2016, d'un montant nominal de 50 M€ à échéance février 2023 ;
- ✓ à l'emprunt groupé obligataire souscrit au travers d'un fond commun de placement géré par le GIAC d'un montant de 0,8 M€ à échéance 2022 remboursable en cinq annuités à partir de 2017 ;
- ✓ à l'emprunt obligataire de Décembre 2019, d'un montant nominal de 37,5 M€, porté à 42,4 M€ par émission complémentaire en mars 2020 d'un montant de 4,9 M€, et à échéance Décembre 2026.
- ✓ aux intérêts courus pour 2,1 M€.

Les dettes auprès des établissements de crédit comprennent principalement le solde de 1,7 M€ de l'emprunt de 2 M€ contracté en Décembre 2019.

Les dettes financières diverses (51,9 M€) sont constituées exclusivement des comptes courants avec les sociétés du Groupe.

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

- ✓ Fournisseurs à moins d'un mois : 277 K€ contre 132 K€ en 2019 ;
- ✓ Fournisseurs non échus (factures non parvenues) : 1 008 K€ contre 528 K€ en 2019.

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en €)	2 020	2 019
Produits d'exploitation et transfert de charges	80 816	760 707
Reprise de provision pour dépréciation de créances	-	-
Total	80 816	760 707
Charges d'exploitation	-	-
Charges externes	2 021 152	2 010 994
Impôts et taxes	31 499	276
Charges sociales	-	-
Autres charges	60 000	72 000
Dotation aux amortissements et aux provisions	246 863	233 394
Total	2 359 514	2 316 664
Résultat d'exploitation	(2 278 698)	(1 555 957)
Produits financiers	14 474 332	6 001 991
Revenus des valeurs mobilières de placement	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	2 051 454	2 430 922
Reprise provision sur immobilisations financières	10 963 404	686 392
Total	27 489 190	9 119 305
Charges financières	-	-
Intérêts et charges assimilées	6 671 101	8 543 571
Dépréciation titres de participation	-	-
Dotation provision pour risques financiers	27 513 816	5 272 629
Total	34 184 917	13 816 200
Résultat financier	(6 695 727)	(4 696 895)
Résultat courant	(8 974 425)	(6 252 852)
Produits exceptionnels	-	-
Produits de cession des éléments d'actifs immobilisés	-	14 001 900
Reprises de provisions	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	20 928	-
Cession immobilisations financières	-	2 514 161
Résultat exceptionnel	(20 928)	11 487 739
Impôts sur les bénéfices	24 396 432	683 592
Résultat net	(33 391 785)	4 551 295

Les produits financiers de 2020 comprennent principalement les dividendes reçus de filiales pour un montant de 14,5 M€ contre 6 M€ à la clôture de l'exercice précédent et les intérêts des prêts consentis à diverses filiales (1,1 M€).

Le poste intérêts et charges assimilées comprend les intérêts versés au titre des emprunts obligataires (4,1 M€), les intérêts des autres comptes courants (0,2 M€) et la remontée des résultats des SCI transparentes (4,3 M€). Les situations nettes des sociétés Franchise Roissy et Franchise Chessy, porteuses des titres des relais SPA, ont été dépréciées pour un montant global de 9 861 K€.

L'exercice 2020 se conclut par une perte de 33,4 M€ contre un bénéfice de 4,6 M€ à la clôture de l'exercice précédent, tenant compte d'une charge d'impôt de 24,4 M€ contre 0,7 M€ à la clôture de l'exercice 2019.

Affectation du résultat et renseignements divers

Affectation du résultat

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires de ne pas distribuer de dividende cette année, ce qui conduit à l'affectation du résultat suivante :

AFFECTATION DU RESULTAT (en €)

La perte de l'exercice	(33 391 784,54)
Majoré du report à nouveau	16 819 786,78
Forment un total disponible de	<u>(16 571 997,76)</u>
Qui sera affecté de la manière suivante :	
Réserve légale	-
Dividende	-
Report à nouveau	<u>(16 571 997,76)</u>
Soit un total affecté de	<u>(16 571 997,76)</u>

Le montant du dividende unitaire versé au titre des exercices précédents s'est élevé à :

- 0 € au titre de 2019
- 1,80 € au titre de 2018
- 1,20 € au titre de 2017

Renseignements divers

- Il n'a pas été identifié d'incertitudes ni de risques majeurs ayant un impact sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020, en dehors de ceux qui ont donné lieu à des provisions dûment enregistrées dans les comptes.
- Fiscalité : le montant des charges somptuaires non déductibles du résultat fiscal (au sens de l'article 39-4 du CGI) est nul au 31 décembre 2020.
- Aucune société du Groupe n'est éligible au Crédit d'Impôt Recherche (CIR).
- Au 31 décembre, la société détient 33 000 actions de son capital pour un montant de 2 840 K€.
- Le tableau des résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices figure dans les annexes du présent rapport annuel.
- L'ensemble des informations réglementaires relevant de la société Holding figure dans le présent rapport annuel du Groupe.

Titres de participation

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

Tableau de variation des titres de participation :

Sociétés	Valeur brute au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2020	Valeur brute réévaluée au 31/12/2020
Activité de gestion					
SARL Réside ENA	10 000	-	-	10 000	10 000
SARL Réside DUO	10 000	-	-	10 000	10 000
SARL Réside TRIA	10 000	-	-	10 000	10 000
Activités patrimoniales					
SCI RT Marseille le Castel	1 530 000	-	-	1 530 000	1 530 000
SARL RE Franchise Chessy	1 000 000	3 200 000	-	4 200 000	4 200 000
SARL RE Franchise Roissy	1 000 000	12 400 000	-	13 400 000	13 400 000
SARL Foncière Paris Opéra	11 539 759	-	-	11 539 759	80 035 000
SARL Foncière Commerces Chessy	599 990	-	-	599 990	7 999 987
SCI du 231 Avenue Laurent Cely	50 000	-	-	50 000	50 000
SCI FONCIERE SENIORS	30 000	-	-	30 000	155 510
SAS Réside Etudes Patrimoine	15 310	-	-	15 310	54 000
SCI Résidence Marseille République	9 990	-	-	9 990	1 210 788
SCI Résidence Seniors Marseille République	9 990	-	-	9 990	9 990
SCI Batignolles Saint Lazare	9 990	-	-	9 990	20 146 833
SCI RE Gallieni Patrimoine	9 990	-	-	9 990	9 990
SCI RSS Montigny	9 990	-	-	9 990	1 613 385
SCI RSS Morangis Patrimoine	9 990	-	-	9 990	278 721
SCI Marnes la Coquette Patrimoine (précédemment SCI Pierrefitte Nationale 1)	9 990	-	-	9 990	9 990
SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	9 990	-	-	9 990	9 990
SCI RSS Saumur Patrimoine	9 990	-	-	9 990	9 990
SCI RSS Voiron Patrimoine	9 990	-	-	9 990	9 990
SNC 96 République	9 990	-	-	9 990	9 990
SCI ST Maur-Jardins Des Facultés	9 990	-	-	9 990	9 990
SCI RSS Toulon Patrimoine	-	9 990	-	9 990	9 990
SCI RSS Toulouse Patrimoine	-	9 990	-	9 990	9 990
SCI Résidence Hôtel Augny	999	-	-	999	999
SCI Vallon des trois confrants	999	-	-	999	999
Activités de promotion					
SAS Réside Etudes	18 215 398	-	-	18 215 398	35 200 000
Holdings					
SAS Réside Etudes Exploitation	30 000 000	-	-	30 000 000	169 208 263
SAS Réside Etudes Gestion	2 900 001	-	-	2 900 001	5 000 000
SAS Réside Etudes Réunion	-	1 300 000	-	1 300 000	1 300 000
Activité de construction (en cours d'arrêt)					
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	7 519 002	-	-	7 519 002	7 519 002
				-	-
TOTAL	74 551 338	16 919 980	-	91 471 318	349 033 387

Notes annexes aux comptes annuels

I - Règles et méthodes comptables

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

- continuité de l'exploitation (voir en annexe chapitre VII « événements post-clôture »);
- permanence des méthodes ;
- indépendance des exercices,

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

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

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

Ajustements de valeur portant sur l'ensemble des immobilisations corporelles et financières (réévaluation libre)

Les titres de participation inscrits en comptabilité jusqu'à l'exercice précédent, suivant la méthode des coûts historiques, ont fait l'objet au 31 décembre 2020 d'une réévaluation libre.

L'article L. 123-18 du Code de commerce et l'article 214-27 du Plan Comptable Général autorisent le recours à l'option de la réévaluation libre des immobilisations corporelles et financières.

Cette méthode conduit au traitement comptable et fiscal suivant : comptablement, l'écart de réévaluation, qui correspond à la différence entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable, est inscrit au passif, dans un compte de capitaux propres ; Lorsque la valeur actuelle des titres de participation s'est avérée inférieure à la valeur historique, une provision pour dépréciation a été constatée.

Fiscalement, l'écart de réévaluation est imposé en totalité au taux de droit commun (art38, 2 du CGI), réintégré extra-comptablement au bénéfice imposable.

La loi n°2020-1721 de finances pour 2021 publiée le 29 décembre prévoit pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2020 jusqu'au 31 décembre 2022 une neutralisation temporaire des conséquences fiscales de la réévaluation d'actifs avec la possibilité de bénéficier d'un différé d'imposition de l'écart de réévaluation applicable à la première opération de réévaluation libre ; le différé prend la forme d'un étalement à parts égales de l'imposition sur la durée d'amortissement des immobilisations amortissables (sur 15 ans maximum) et d'un sursis d'imposition jusqu'à la cession des immobilisations non amortissables.

Au regard de ce qui précède, et a fortiori compte tenu du dispositif de loi de finances susvisée, la Société a souhaité mettre en œuvre la réévaluation libre de ses immobilisations financières qui consiste à réévaluer leurs valeurs nettes comptables au montant de leurs valeurs actuelles, en se mettant sous le régime fiscal de la loi de finance pour 2021. La valeur actuelle retenue correspond aux sommes qu'une société prudente et avisée accepterait de décaisser pour obtenir cette immobilisation s'il avait à l'acquérir compte tenu de l'utilité que sa possession présenterait pour la réalisation des objectifs de l'entreprise.

L'évaluation des actifs a été réalisée par des experts indépendants, selon deux méthodes : « DCF » pour les activités d'exploitation de résidences et de promotion immobilière et « actif net réévalué » pour les activités patrimoniales.

Les données d'évaluation utilisées sont les flux de trésorerie nets actualisés à un taux de rendement approprié (valeur d'utilité) dégagés par les activités d'exploitation ou par les activités de promotion immobilière. Cette méthode a été mise en œuvre sur la base de prévisions sur un horizon de 2021 à 2030, établies par la direction, et revues de manière à ce que la croissance future soit en adéquation avec la performance financière de la société. Elle constitue la méthode la plus appropriée pour déterminer la valeur d'utilité des sociétés d'exploitation de résidences et des sociétés de promotion immobilière.

Elle amène à constater les valeurs suivantes :

REEVALUATION LIBRE 2020	Valeur nette comptable des titres	Valeur totale Réévaluée	Valeur détenue	Ecart de réévaluation
TOTAL TITRES DE PARTICIPATION	65 930 504	340 391 051	323 492 572	257 562 068

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

II - Commentaires sur le bilan

Immobilisations financières : 351 702 K€

Le détail des titres de participation (pour 349 033 K€) figure sur le tableau détaillé réglementaire de la présente annexe et les mouvements du poste sont quant à eux détaillés dans le rapport de gestion au paragraphe VIII.

La réévaluation libre des titres de participation à la clôture de l'exercice 2020, telle que décrite en paragraphe I des présentes notes, a conduit à constater un écart de réévaluation total de 257 562 K€.

Les titres détenus de la filiale CBM sont provisionnés à hauteur de 7 161 K€, les titres des filiales RE Franchise Chessy et Roissy à hauteur de respectivement 4 200 K€ et 13 400 K€.

Les immobilisations financières comprennent également la rétrocession d'emprunt obligataire à hauteur de 25 000 K€ pour Réside Etudes, et la rétrocession d'un emprunt à Réside Etudes Gestion pour 2 000 K€.

Les autres immobilisations financières pour 1 210 K€ comprennent la partie payable à terme du prix des actions auto-détenues cédées avec un crédit vendeur (soit 23 K€), les intérêts courus sur les rétrocessions d'emprunt (995 K€) ainsi que 168 K€ relatifs au dépôt de garantie versé au Fond de Garantie Mutualisé FCT GIAT au titre du prêt accordé en 2012.

Autres créances : 50 162 K€

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

- les comptes courants au titre de la convention de gestion centralisée de trésorerie : Réside Etudes Exploitation pour 8 113 K€, RE Franchise Chessy pour 2 436 K€, RE Franchise Roissy pour 1 249 K€, Marseille République pour 2 428 K€, Réside Etudes Apparthôtels pour 6 000 K€, Batignolles Saint Lazare pour 5 252 K€, Résidence Séniors Marseille République pour 1 645 K€, SCI RSS Montigny pour 2 716 K€, SCI RE Gallieni Patrimoine pour 3 663 K€, SCI Vallon des 3 Confronts pour 5 121 K€, SNC 96 République pour 3 956 K€, SCI RT Marseille le Castel pour 1 562 K€, SCI Saint Maur Jardins des Facultés pour 3 202 K€, SAS Réside Etudes Réunion pour 1 000 K€, ainsi que les intérêts courus au 31/12/2020 de 866 K€.

Les provisions pour dépréciation de comptes courants s'élèvent à 2 436 K€ pour RE Franchise Chessy, 1 249 K€ pour RE Franchise Roissy, et 422 K€ pour la SCI Vallon des 3 Confronts.

- les comptes courants liés à l'intégration fiscale s'élèvent à 388 K€, intégrant les acomptes d'IS Groupe et les produits à recevoir de l'Etat (solde CICE).

Actions propres : 2 840 K€

Elles sont suivies et valorisées suivant la méthode du coût unitaire moyen pondéré. Au 31 décembre 2020, la société détient 17 150 actions entièrement disponibles de son capital pour un montant de 1 562 K€, et de 15 850 actions attribuées sur les nouveaux plans d'attribution d'actions gratuites pour 1 278 K€.

Valeurs mobilières de placement : 20 031 K€

Il s'agit d'un placement en compte courant rémunéré auprès de la Banque Arkéa.

Disponibilités : 29 856 K€

Elles sont constituées des soldes débiteurs de Banque s'élevant à 29 856 K€ contre 4 293 K€ au 31 décembre 2019.

Fonds propres : 292 493 K€

Le capital de Réside Etudes Investissement est composé de 1 000 000 actions. Il est entièrement libéré et détenu à 96,7 % par des personnes physiques, le solde étant détenu par la société.

L'écart de réévaluation libre inscrit en capitaux propres à la clôture de l'exercice, en contrepartie de la réévaluation des titres de participation à l'actif du bilan s'élève à 257 562 K€.

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

Fonds propres (en K€)	2020	2019
Fonds propres à l'ouverture	68 323	65 512
Résultat de l'exercice	(33 392)	4 551
Ecart de réévaluation des titres de participation	257 562	
Dividende	-	(1 800)
Dividende des actions détenues	-	60
Fonds propres à la clôture	292 493	68 323

Emprunts obligataires : 95 358 K€

L'emprunt obligataire de 2 400 K€ de 2012 a été souscrit par FCT GIAC OBLIGATIONS LONG TERME. Les intérêts courus au 31/12/2020 s'élèvent à 13 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	493 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	360 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

La société a émis un emprunt obligataire en 2016 coté sur le marché réglementé d'Euronext Paris de 50 000 K€ ; les intérêts courus au 31/12/2020 s'élèvent à 1 955 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

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

La société a émis un emprunt obligataire en Décembre 2019 coté sur le marché réglementé d'Euronext Access Paris de 37 500 K€. Elle a émis en Mars 2020 un emprunt obligataire complémentaire de 4 900 K€ assimilé et formant une souche unique avec la 1^{ère} émission, portant le total de l'emprunt obligataire à 42 400 K€; les intérêts courus au 31/12/2020 s'élèvent à 142 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	142 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	0 K€
- échéance à plus de cinq ans	42 400 K€

Les caractéristiques des emprunts obligataires en cours sont les suivantes :

Emissions obligataires	Résidé Etudes Investissement	Résidé Etudes Investissement	GIAC OLT (emprunt groupé)
Date d'émission	03/12/2019	18/02/2016	31/07/2012
Montant de l'émission souscrite	37 500 000 €	50 000 000 €	2 400 000 €
Date d'émission	27/03/2020 (assimilée formant souche unique)		
Montant de l'émission souscrite	4 900 000 €		
Nominal des obligations	100 000 €	100 000 €	50 000 €
Durée	7 ans	7 ans	10 ans
Taux annuel	4,20%	4,50%	Euribor 3 mois + 3,05%
Remboursement du capital	In fine	In fine	Sur 10 ans avec 5 années de franchise de remboursement

Résidé Etudes Investissement s'est engagée dans le cadre de deux émissions obligataires à respecter un ratio « gearing » (rapport entre l'endettement et les fonds propres) calculé au niveau de ses comptes consolidés inférieur à 1 ; ce ratio exclut de l'endettement les emprunts affectés aux opérations patrimoniales et aux opérations de promotion immobilière mais inclut dans celui-ci tous les autres crédits non affectés à savoir, outre les deux emprunts obligataires précités, les crédits de trésorerie non affectés, les crédits d'équipements et les crédits baux mobiliers ; la trésorerie du Groupe venant en diminution de l'endettement pris en compte pour le ratio.

Sur la base des comptes consolidés au 31 décembre 2020, ce ratio s'établit à 0,04 pour l'emprunt obligataire contracté en février 2016 et à -0,18 pour l'emprunt obligataire contracté en décembre 2019.

Emprunts auprès des établissements de crédit : 1 777 K€

Un emprunt de 2 M€ a été accordé par la Banque Palatine le 23 Décembre 2019.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	498 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	1 263 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

Emprunts et dettes financières diverses : 51 877 K€

Ce montant représente les dettes d'intégration fiscale des filiales concernées pour un montant de 27 670 K€ (dont 10 142 K€ concernant Réside Etudes Séniors, 6 915 K€ pour Réside Etudes Apparthotels, 6 011 K€ pour Réside Etudes, 2 128 K€ pour Relais Spa Roissy, 1 207 K€ pour Relais Spa Val d'Europe) et les comptes courants des filiales à hauteur de 24 038 K€ (dont Réside Etudes Gestion pour 14 493 K€, Relais Spa Val d'Europe pour 600 K€, et Foncière Paris Opéra pour 8 906 K€); les intérêts courus sur ces comptes courants s'élèvent à 170 K€. Cette dette est directement liée aux déficits fiscaux générés par les importantes pertes d'exploitation réalisées en 2020 par ses filiales, membres de l'intégration fiscale, dans le contexte COVID.

Dettes fournisseurs : 1 285 K€

Ce poste correspond essentiellement aux honoraires dus aux commissaires aux comptes pour la révision des comptes consolidés, aux honoraires dus aux experts pour l'évaluation des actifs immobiliers, et aux autres honoraires divers. Il comprend également le solde des frais de siège facturés par Réside Etudes Gestion pour 2020.

Autres dettes : 1 612 K€

Ce montant comprend principalement les quotes-parts de résultats des SCI Vallon des trois Confronts (505 K€), Batignolles Saint Lazare (495 K€), et RSS Montigny (406 K€).

III - Commentaires sur le compte de résultat

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

Réside Etudes Investissement a contracté un nouvel emprunt obligataire en 2019 avec un complément formant même souche en 2020, qui ont généré différents frais d'émission pour un montant de 842 K€. Les frais sont étalés sur la durée de l'emprunt, soit sept ans, à raison de 122 K€ par an.

Le résultat financier s'élève à -6 696 K€.

Les produits financiers sont principalement constitués par :

- des dividendes reçus en 2020 pour 14 210 K€ (Réside Etudes Exploitation pour 8 400 K€, Réside Etudes pour 5 300 K€, Réside Etudes Gestion pour 510 K€),
- de la remontée des bénéfices des sociétés transparentes pour 264 K€,
- des intérêts des prêts consentis à Réside Etudes (1 125 K€) et Réside Etudes Gestion (17 K€),
- les intérêts des comptes courants (866 K€),
- d'une reprise de provision pour risques et charges relative au plan d'attribution d'actions gratuites, à hauteur des attributions définitives (810 K€),
- d'une reprise de provision pour dépréciation du compte courant de la société RE Franchise Roissy (10 153 K€).

Les charges financières sont composées principalement :

- des intérêts sur les emprunts obligataires et autres emprunts perçus par les banques (4 086 K€) ;
- des intérêts de compte courant des filiales (170 K€) ;
- des pertes de participations des SCI (1 612 K€)
- de l'attribution définitive d'actions gratuites pour 803 K€.

- d'une provision pour dépréciation des titres de participation (16 380 K€) dont RE Franchise Roissy (12 400 K€), RE Franchise Chessy (3 200 K€), Marseille Le Castel (771 K€).
- d'une provision pour dépréciation des comptes courants de filiales (638 K€)
- d'une provision pour risques et charges pour le plan d'attribution d'actions gratuites (635 K€).
- d'une provision pour risque sur filiales (9 861 K€) dont RE Franchise Roissy (2 497 K€), RE Franchise Chessy (7 364 K€),

Le résultat exceptionnel s'élève à (21 K€).

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

- ✓ les charges d'impôt sont comptabilisées dans les filiales et dans la société-mère comme en l'absence d'intégration. L'économie correspondant aux déficits est rétrocedée aux filiales concernées ; le régime d'intégration fiscale génère un mali d'impôt de 26 310 K€ au niveau de la société ;
- ✓ le déficit reportable du Groupe intégré fin 2020 est de 129 919 K€.

Le résultat net est une perte de 33 392 K€ contre un bénéfice de 4 551 K€ pour l'exercice précédent. Ce résultat prend en compte une charge d'impôt de 24 396 K€ (dont 1 914 K€ de produit d'impôt au titre du résultat de la société et 26 310 K€ de mali d'impôt généré par les importantes pertes fiscales des filiales membres de l'intégration fiscale).

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

	Montants bruts (total poste)	Montants des entreprises liées
Actif immobilisé		
Prêts	27 000	27 000
Actif circulant		
Créances clients	-	-
Autres créances	54 268	54 108
Dettes		
Emprunts et dettes diverses	51 877	51 877
Dettes fournisseurs	1 285	341
Autres dettes	1 612	1 612
Produits financiers		
Produits des participations	14 474	14 474
Produits des autres immobilisations financières	1 143	1 143
Autres intérêts et produits assimilés	909	866
Charges financières		
Intérêts et charges assimilées	6 671	1 783

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

Réside Etudes Investissement a donné sa garantie à divers établissements financiers à hauteur de 151 016 K€ à l'occasion de prêts et 23 209 K€ en garantie de crédits-bails, souscrits par diverses filiales.

La société s'est engagée à soutenir financièrement ses filiales et sous-filiales, RELAIS SPA VAL D'EUROPE, RESIDE ETUDES EXPLOITATION, RESIDE ETUDES GESTION.

VI – Effectif

La société n'emploie aucun salarié au 31 décembre 2020.

VII – Evénement post-clôture

La société SAS Relais Spa Roissy cessera son exploitation à fin mars 2021. Les coûts de l'arrêt d'activité, sont estimés à environ 5,5 m€, dont 1,7 m€ de coûts certains, qui se répartissent en 2,2 m€ en coûts exceptionnels de fermeture, et 3,3 m€ en perte d'exploitation sur le premier trimestre 2021.

Tableau des filiales et participations

SOCIETES	Capital social	Autres capitaux propres	Pourcentage	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires H.T	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés	Observation : dépréciation des avances consenties
Activité de gestion											
SAS BF Chessy Restauration	10 000	933 764	19%	-	-	-	-	-	11 285	-	
SARL Réside ENA	10 000	(937)	100%	10 000	10 000	190 006	-	-	(11 446)	-	
SARL Réside DUO	10 000	(1 020)	100%	10 000	10 000	592	-	-	(305)	-	
SARL Réside TRIA	10 000	(927)	100%	10 000	10 000	586	-	-	(390)	-	
Activités patrimoniales											
SARL Foncière Paris Opéra	10 000 000	70 946 154	100%	80 035 000	80 035 000	63 431	-	2 172 301	509 600	-	
SARL RE Franchise Chessy	1 000 000	(19 220)	100%	4 200 000	-	2 484 304	-	-	(3 108 729)	-	2 436 071
SARL RE Franchise Roissy	1 000 000	(2 495)	100%	13 400 000	-	1 375 459	-	-	(4 743 609)	-	1 249 199
SCI du 231 Avenue Laurent Cély	100 000	136 767	50%	50 000	50 000	171 823	-	-	2 411	-	
SCI FONCIERE SENIORS	3 000 000	12 053 109	99,9%	155 510	155 510	-	-	1 668 780	497 442	-	
SCI RSS Montigny	10 000	85 124	99,9%	1 613 385	1 613 385	2 751 210	-	542 155	(406 981)	-	
SCI RSS Morangis Patrimoine	10 000	260 843	99,9%	278 721	278 721	902 936	-	339 699	8 119	-	
SCI RE Gallieni Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	3 704 617	-	-	2 403	-	
SARL Foncière Commerces Chessy	600 000	(295 650)	100,0%	7 999 987	7 999 987	430 038	-	976 937	350 324	-	
SAS Réside Etudes Patrimoine	10 000	49 672	100%	54 000	54 000	994 628	-	20 538	4 336	-	
SCI Résidence Marseille République	10 000	137	99,9%	1 210 788	1 210 788	2 458 027	-	876 939	1 313	-	
SCI Résidence Seniors Marseille République	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	1 665 824	-	1 401 283	252 762	-	
SCI RT Marseille le Castel	3 000 000	(179 344)	51%	1 530 000	759 390	1 580 427	-	373 179	(518 903)	-	
SCI Batignolles Saint Lazare	10 000	4 973 824	99,9%	20 146 833	20 146 833	5 315 090	-	626 731	(495 659)	-	
SCI Vallon des 3 Confronts	1 000	69 378	99,9%	999	-	5 183 382	-	867 485	(505 548)	-	421 578
SCI Résidence Hôtel Augny	1 000	-	99,9%	999	999	943 558	-	-	(15 162)	-	
SCI Marnes la Coquette Patrimoine (ex Pierrefitte Nationale 1)	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(827)	-	
SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	10 000	129 184	99,9%	9 990	1 998	460 478	-	82 000	(138 369)	-	
SCI RSS SAUMUR PATRIMOINE	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(48)	-	
SCI RSS VOIRON PATRIMOINE	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	44 180	-	-	(254)	-	
SNC 96 REPUBLIQUE	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	4 004 371	-	40 000	(41 395)	-	
SCI ST Maur-Jardins des Facultés	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	3 232 149	-	-	(8 647)	-	
SCI RSS Toulon Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(610)	-	
SCI RE Toulouse Campus IAS (1er exercice en 2021)	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	-	-	

SOCIETES	Capital social	Autres capitaux propres	Pourcentage	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis	Cautions et avais donnés	Chiffre d'affaires H.T	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés	Observation : dépréciation des avances consenties
Activités de promotion											
SAS Réside Etudes	20 000 000	2 606 548	100%	35 200 000	35 200 000	25 977 459	-	29 384 577	(3 363 538)	5 300 000	
Holdings											
SAS Réside Etudes Exploitation	30 000 000	133 445 125	100%	169 208 263	169 208 263	8 327 010	-	2 240 336	5 759 844	8 400 000	
SAS Réside Etudes Gestion	3 000 000	1 803 543	100%	5 000 000	5 000 000	2 038 140	-	30 419 612	230 985	510 000	
SAS Réside Etudes Réunion	2 000 000	-	65%	1 300 000	1 300 000	1 000 000	-	-	(460 219)		
Activité de construction (en cours d'arrêt)											
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	40 000	474 574	100%	7 519 002	357 788	112 418	-	-	(18 608)		
Total				349 033 387	323 492 572	75 412 144		72 032 551			4 106 848

La principale variation du portefeuille de titres de participation provient de la souscription au capital de la SAS Réside Etudes Réunion lors de sa constitution en février 2020 (1 300 K€).

Gouvernement d'entreprise

Composition du Conseil d'Administration	112
Gouvernement d'entreprise	113
Détails des rémunérations versées en 2020 aux administrateurs	114
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	115
Liste des conventions réglementées et courantes	116

Composition du Conseil d'Administration

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

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

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

Monsieur Christian Verlaine, administrateur, exerce également :

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

Monsieur Robert Vergès, administrateur, exerce également :

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

Monsieur Bertrand de Demandolx, administrateur, exerce également :

- un mandat d'Administrateur de la SA Réside Etudes Belgium
- un mandat de Gérant de la SPRL Réside Etudes Bruxelles Couronne
- un mandat de Gérant de la GMBH Réside Etudes Deutschland RED
- un mandat de Gérant de la MBH Torgauer 4 Immobiliengesellschaft

Monsieur Laurent Noiriél, administrateur, exerce également :

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

Monsieur Christophe Jardry, administrateur, exerce également :

- un mandat de Président de la SAS Compagnie du Bâtiment et de Maçonnerie

Monsieur Olivier Schatz, administrateur, exerce également :

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

Monsieur Vincent Dupy, administrateur, exerce également :

- un mandat de Gérant de la SARL Les Rendez-vous du logement étudiant
- un mandat de Gérant de la SARL BLUE EYES SECURITY, WELLNESS & TECHNOLOGY
- un mandat de Gérant de la SARL HOME & SERVICES
- un mandat de Président de la SAS R2P
- un mandat d'Administrateur de la SA Réside Etudes Switzerland

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

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

Gouvernement d'entreprise

Gouvernance d'entreprise

Le Conseil d'administration de Réside Etudes Investissement constitue l'organe de décision et de contrôle du Groupe Réside Etudes ; il s'est réuni trois fois au cours de l'année 2020, les 19 juin, 10 juillet et le 30 novembre et il a régulièrement statué sur les décisions juridiques et financières relevant de sa compétence. L'Assemblée générale du 30 juillet 2020 a désigné Monsieur Vincent Dupy en tant que nouvel administrateur.

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

Code de déontologie de référence

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

Pouvoirs de la Direction générale

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

Administrateurs indépendants

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

Le Conseil d'Administration lors de sa séance du 3 juin 2021, a estimé, nonobstant les critères recommandés par le Code Middlednext, que malgré sa relation d'affaires avec certaines filiales du Groupe et sa position d'actionnaire minoritaire et administrateur d'une filiale suisse, Monsieur Vincent DUPY conservait un statut d'administrateur indépendant ; étant par ailleurs précisé que cette position sera revue régulièrement par le Conseil.

Comité d'audit

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

Détails des rémunérations versées en 2020 aux administrateurs

a) Administrateurs bénéficiant d'un contrat de travail

En Euros	Rémunérations fixes (montant brut)	Rémunérations variables (1) (montant brut)	Rémunérations exceptionnelles	Avantages en nature	Jetons de présence	Total
M. Philippe Nicolet (2) Président Directeur Général	450 000			17 332	6 000	473 332
M. Robert Vergès Directeur Général Adjoint	307 425	51 000		5 223	6 000	369 648
M. Laurent Noiriel (4) Directeur des activités de gestion	277 281	69 300		2 250	6 000	354 831
M. Bertrand de Demandolx (3) (4) Directeur des activités internationales	181 792			16 978	6 000	204 770
M. Christophe Jardry (4) Directeur des ressources humaines	201 022	50 400		2 132	6 000	259 554
Total	1 417 520	170 700	-	43 915	30 000	1 662 135

b) Administrateurs

En Euros	Jetons de présence	Total
M. François de Crécy Membre du comité d'audit	9 000	9 000
M. Philippe Mousset	6 000	6 000
M. Olivier Schatz Président du comité d'audit	9 000	9 000
M. Christian Verlaine	6 000	6 000
Total	30 000	30 000

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

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

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

(4) Messieurs Noiriel, de Demandolx et Jardry, ont bénéficié de l'attribution définitive d'actions gratuites Réside Etudes Investissement, respectivement de 3000 actions pour un montant de 276 K€, de 400 actions pour un montant de 36,8 K€ et de 500 actions pour un montant de 46 K€.

Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions

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

➤ **Plan d'attribution décidé par l'Assemblée du 24/06/2019**

Conformément aux dispositions précitées, l'assemblée en date du 24/06/2019 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée maximum de 26 mois à compter de ladite date, à procéder à l'attribution gratuite d'actions dans la limite de 8 000 actions, sous condition de conservation des actions par les bénéficiaires pendant une durée minimale de deux ans à compter de la date d'attribution définitive des actions.

Dans le cadre de cette autorisation, l'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration quant à l'affectation des actions gratuites, prend acte que sur les 8 000 actions :

- 2 000 actions ont été attribuées à ce jour suivant décision du Conseil d'Administration lors de sa réunion du 30 novembre 2020 ;
- Soit un solde restant à affecter de 6000 actions.

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée générale de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT de décider la clôture par anticipation du plan d'attribution gratuite d'actions voté le 24 juin 2019 en vue de la modification du plan d'attribution gratuite d'actions voté le 30 juillet 2020.

➤ **Plan d'attribution décidé par l'Assemblée du 30/07/2020**

Conformément aux dispositions précitées, l'assemblée en date du 30/07/2020 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée maximum de 26 mois à compter de ladite date, à procéder à l'attribution gratuite d'actions dans la limite de 8 000 actions, sous condition de conservation des actions par les bénéficiaires pendant une durée minimale de deux ans à compter de la date d'attribution définitive des actions.

Dans le cadre de cette autorisation, l'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration quant à l'affectation des actions gratuites, prend acte que sur les 8 000 actions :

- aucune action n'a été attribuée à ce jour ;
- Soit un solde restant à affecter de 8000 actions.

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée générale de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT de modifier les conditions du plan d'attribution gratuite d'actions voté le 30 juillet 2020 :

- En affectant à celui-ci 6 000 actions supplémentaires, pour le porter de 8000 actions à 14 000 actions disponibles pour l'attribution gratuite, sans modifier la condition de conservation des actions par les bénéficiaires, fixée à une durée minimale de deux ans à compter de la date d'attribution définitive des actions ;
- En rallongeant la durée maximale offerte au Conseil d'Administration pour consentir aux attributions de 26 à 38 mois à compter de 30 juillet 2020.

Liste des conventions réglementées et courantes

LISTE DES CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

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

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

Au titre de l'exercice 2020, le montant facturé par CV CONSEILS IMMOBILIERS s'est élevé à 260 000 € HT et 5 456,44 € HT de frais.

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

- Développement du Groupe à La Réunion
Le Conseil d'Administration a autorisé un projet de rachat des titres d'une société propriétaire d'un établissement hôtelier sur l'Île de la Réunion, la société LE RECIF. Cette opération s'est concrétisée en septembre 2020, au travers une filiale dédiée du Groupe RESIDE ETUDES, RESIDE ETUDES REUNION, dans laquelle Monsieur VERLAINE détient une participation indirecte.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : poursuite de la croissance externe du Groupe avec l'appui d'un associé ayant une très bonne connaissance du marché local.

- Convention de prestations de conseils financiers entre RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT et la société OMS Conseil Sprl, ayant pour Gérant M. Olivier SCHATZ, également Administrateur de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT. Cette convention, dont la signature est intervenue le 30 juillet 2020, a été préalablement autorisée par le Conseil d'Administration de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT du 10 juillet 2020 et ratifiée lors de sa séance du 30 novembre 2020.

Au titre de l'exercice 2020, le montant facturé par OMS Conseil s'est élevé à 29 450 € HT et 1 999,68 € HT de frais.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : recherche de toute solution pour la levée de fonds au bénéfice du Groupe.

- Convention de prestations de conseil entre RESIDE ETUDES GESTION et HOME&SERVICES Sarl, ayant pour Gérant, M. Vincent DUPY, également Administrateur de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT. Cette convention, dont la signature est intervenue le 1^{er} décembre 2020, a été préalablement autorisée par le Conseil d'Administration de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT du 10 juillet 2020 et avalisée lors de sa séance du 30 novembre 2020.

Au titre de l'exercice 2020, le montant facturé par HOME&SERVICES Sarl s'est élevé à 44 835 € HT, et 2 500 € HT de frais de mission.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : accompagnement pour la recherche de solutions d'optimisation du traitement de l'information par les métiers du Groupe.

- Convention de prestations entre RESIDE ETUDES SENIORS et ADELE SAS, ayant pour Président, HOME&SERVICES Sarl, représentée M. Vincent DUPY, également Administrateur de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT. Cette convention, prenant effet le 1er avril 2021, a été préalablement autorisée par le Conseil d'Administration de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT lors de sa séance du 30 novembre 2020.

Motifs justifiant de l'intérêt pour la société : envisager des pistes d'amélioration de l'accueil, des produits et prestations proposés sur résidences services seniors, au travers des enquêtes et interviews des locataires séniors.

ADELE est également un partenaire historique de la filiale du Groupe RESIDENCES SERVICES GESTION, assurant le référencement des résidences étudiantes exploitées sur sa plateforme Internet.

Au titre de l'exercice 2020, le montant facturé par ADELE SAS à la société RESIDENCES SERVICES GESTION au titre de ses prestations de référencement s'est élevé à 242 996.80 € HT.

LISTE DES CONVENTIONS COURANTES

- Convention d'assistance technique avec RESIDE ETUDES GESTION.
- Conventions de compte courant prévoyant une rémunération au taux légal prévu par la réglementation fiscale entre RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT et diverses sociétés du groupe dont RESIDE ETUDES EXPLOITATION et les filiales patrimoniales.
- Convention de gestion centralisée de trésorerie conclue avec diverses sociétés du groupe.
- Convention d'intégration fiscale conclue avec diverses sociétés du groupe.
- Convention de rétrocession de l'emprunt obligataire émis le 15/02/2016, au profit de RESIDE ETUDES pour 35 millions d'euros.
- Convention de rétrocession de la ligne de crédit de 3 millions d'euros consentie par la Banque Palatine à RESIDE ETUDES APPARTHOTELS.
- Convention de rétrocession de l'emprunt obligataire émis le 3 décembre 2019, au profit de RESIDE ETUDES EXPLOITATION pour 17,5 millions d'euros.
- Convention de rétrocession de la ligne de crédit de 2 millions d'euros consentie par la Banque Palatine à RESIDE ETUDES GESTION.

Annexes

Référentiel de reporting du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale	120
Commentaires sur les prises de participation et de contrôle	124
Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	124
Liste des services autres que la certification des comptes	125
Rapports des Commissaires aux Comptes	126
Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur les informations RSE	146

Référentiel de reporting du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale

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

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

Le reporting social couvre l'ensemble des collaborateurs du groupe Réside Etudes. Certains indicateurs RH sont à préciser :

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

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

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

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

Pour les informations environnementales (mis à part les DPE des nouvelles résidences), le reporting couvre la période du 1er octobre de l'année N-1 au 30 septembre de l'année N inclus.

Pour l'ensemble des informations restantes, le reporting couvre la période du 1er Janvier de l'année N au 31 Décembre de l'année N inclus. Cette période de reporting correspond à l'exercice financier du groupe.

Note sur le reporting des informations RSE

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

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

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

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

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

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

Résidences	Electricité	Gaz / Réseau de chaleur	Eau
Estudine George Sand	-	-	Estimation des consommations des mois d'août et septembre 2020 sur la base de la moyenne mensuelle des 10 mois de l'année
Estudine Starsbourg Black Swan	-	-	Estimation des mois d'août et de septembre sur la base de la consommation moyenne mensuelle de l'année
Estudines Reims Saint Rémi	-	-	Donnée envoyée par mail par le syndic
Residhome Paris Courbevoie la Défense	-	-	Consommation de mai et août 2020 estimée sur la base d'une lecture graphique de la facture de novembre 2020
Residhome Gaston Teissier 19 ^{ème}	-	Consommation de l'ensemble des mois (sauf pour décembre 2019 et juin 2020) estimé sur la base d'une lecture graphique de la facture	Estimation de mars, juin et septembre 2020 sur la base d'une lecture graphique de la facture de décembre 2020
Residhome Clarion Carre Senart	-	-	Estimation de mars, juin et septembre 2020 sur la base d'une lecture graphique de la facture de décembre 2020
Girandière Saint Berthevin	-	-	Consommation de septembre 2020 estimée sur la base de la consommation moyenne sur 9 mois de l'année
Girandière Clermont Ferrand	-	-	Estimation pour le mois de septembre 2020 sur la base de la consommation mensuelle moyenne des 11 mois disponibles
Girandière Bourgoin Jallieu	-	-	Factures août et septembre 2020 estimées sur la base de la consommation mensuelle moyenne des 10 mois disponibles de l'année

Girandière Marseille Gènes	-	-	Estimation pour les mois d'août et septembre 2020 sur la base de la consommation mensuelle moyenne des 10 mois disponibles
Girandière Montigny	-	-	Estimation pour le mois d'octobre 2019 sur la base de la consommation mensuelle moyenne des 11 mois disponibles sur la période de reporting 2020.
Residhome Park Asnières	-	Factures de décembre 2019, mars et juin 2020 basées sur les factures de décembre 2018 et mars et juin 2019	-
Girandière Meaux	-	Les factures de février, mars, avril, juin et septembre 2020 sont basées sur les factures de février, mars, avril, juin et septembre 2019	-
Residhome Puteaux	-	Estimation de la consommation de septembre 2020 sur la base de la consommation moyenne des 11 mois de l'année	-
Chalon sur Saône	-	-	Montant communiqué par mail par le syndic

Le Groupe Réside Etudes utilise la méthode du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) et les facteurs d'émissions de la base carbone de l'ADEME) afin de d'estimer ses émissions de gaz à effet de serre (GES) sur la base des consommations énergétiques. Les calculs des émissions d'électricité, gaz naturel et de réseau de chaleur ont été modifiés en 2020, et sont calculés sur la base des facteurs d'émission ADEME :

- Facteur d'émission 2020 lié à la consommation d'électricité – mix moyen – France continentale (scope 1 et 2)
- Facteur d'émission 2015 lié à la consommation de gaz naturel en kgeqCO2/kWh PCS – France (scope 1)
- Facteur d'émission lié à la consommation de chaleur (Evry, Puteaux) – Base ADEME 2018

Sorties des résidences de l'échantillon 2020

- Résidence Estudine Européennes Strasbourg
- Résidence Estudine Lille Pasteur
- Résidence Résid'home Bordeaux Rive d'Aquitaine 3

Entrées des résidences de l'échantillon 2020

- Résidence Estudine George Sand
- Résidence Estudine Rosny Sous-Bois Diderot
- Résidence Estudine Montpellier Clémenceau
- Résidence Residhome Toulouse Tolosa
- Résidence Residhome Roissy Village
- Résidence Residhome Guyancourt
- Résidence Residhome Puteaux
- Résidence Girandière Bayonne
- Résidence Girandière Marseille République
- Résidence Girandière Montigny

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

Le périmètre comprend l'UES Réside Etudes et Réside Etudes Seniors (51 résidences hôtelières, 29 résidences mixtes, 82 résidences étudiantes 2 Relais Spa et 46 Girandières). 17 résidences étudiantes, 15 résidences hôtelières, 2 Relais Spa et 26 résidences séniors sont incluses dans le périmètre de reporting. 3 nouvelles résidences étudiantes, 4 résidences hôtelières et 3 résidences sénior ont été intégrées au périmètre de reporting de 2020 (au total 10 résidences).

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

Commentaires sur les prises de participation et de contrôle

En dehors du Récif, aucune acquisition n'est venue impacter significativement les comptes consolidés du Groupe 2020. Le détail des participations figure en page 87.

Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

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

Nature des indications	2016	2017	2018	2019	2020
1- Capital en fin d'exercice (en K€)					
Capital social	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Nombre d'actions ordinaires émises	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
2- Opérations et résultats de l'exercice (en K€)					
Dividendes perçus	4 841	4 062	5 550	6 002	14 474
Résultat avant impôts et participation	(12 432)	(4 469)	(7 879)	(6 253)	(8 974)
Amortissements	-	-	-	-	-
Provisions	776	5 183	7 558	5 273	27 514
Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	(11 656)	714	(321)	(980)	18 540
Impôt sur les bénéfices	(4 592)	(2 696)	(1 009)	684	24 396
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	(7 840)	(1 773)	(6 870)	4 551	(33 392)
Résultat distribué	1 200	1 200	1 800	-	-
3- Résultat par action (en €)					
Résultat après impôts et participation et avant amortissements et provisions	(7)	3	1	10	(6)
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	(8)	(2)	(7)	5	(33)
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					

Liste des services autres que la certification des comptes

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

Ainsi, ils ont émis aux cours de l'exercice 2020 des différentes attestations liées :

- Aux attestations relatives aux informations préparées dans le cadre de l'émission obligataire (attestations ratio covenant)
- A la certification des pointes de trésorerie des comptes de disponibilités détenus dans le cadre de la Loi Hoguet
- A l'exactitude de l'arrêté des comptes et au certificat du dépositaire dans le cadre d'augmentation de capital des sociétés Relais Spa Val d'Europe et Réside Etudes Seniors.

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

PHM-AEC

64, Boulevard de Reuilly
75012 Paris

S.A.R.L. au capital de 52 400 €
523 639 540 R.C.S. Paris

Société de Commissariat aux Comptes inscrite
à la Compagnie Régionale de Paris

Deloitte & Associés

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

S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

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 2020

A l'assemblée générale de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Opinion avec réserve

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Sous la réserve décrite dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion avec réserve

Motivation de la réserve

Comme indiqué dans le paragraphe « Abattements de loyers » de la note 2 de l'annexe aux comptes consolidés, la société a appliqué l'amendement à la norme IFRS 16 – Contrats de location intitulé « Allégements de loyer liés à la covid-19 au-delà du 30 juin 2021 » et publié par l'IASB le 31 mars 2021. La société a comptabilisé en résultat des concessions de loyers accordées par les bailleurs avant le 31 décembre 2020. Toutefois, à la date d'établissement des comptes consolidés, cet amendement n'avait pas encore été adopté par l'Union européenne et ne pouvait donc pas être appliqué au 31 décembre 2020.

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable concernant le modèle de réévaluation des immeubles d'exploitation selon la norme IAS 16 - Immobilisations corporelles décrit dans le paragraphe « Changement de méthode » de la note 1 de l'annexe des comptes consolidés.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Réévaluation des immeubles d'exploitation selon la norme IAS 16 - Immobilisations corporelles

Paragraphe « Changement de méthode » de la note 1, paragraphes « Immeubles d'exploitation » et « Méthodologie d'évaluation des immeubles » de la note 2 et note 4.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

<u>Risque identifié</u>	<u>Réponses apportées lors de notre audit</u>
<p>Les immeubles d'exploitation sont composés essentiellement d'appartements de fonction, de lots de parkings et de bureaux et locaux commerciaux exploités directement par le groupe pour un montant net de 115 025 milliers d'euros au bilan consolidé.</p>	<p>Nous avons vérifié la réalité et la qualité du processus de revue des évaluations et de contrôle des données utilisées par les experts immobiliers dans les évaluations, effectué par la direction.</p>
<p>En application du paragraphe 31 de la norme IAS 16, le groupe a réévalué, en date du 31 décembre 2020, les immeubles d'exploitation à leur juste valeur ayant pour conséquence la comptabilisation d'un écart de réévaluation dans les capitaux propres pour un montant de 23 128 milliers d'euros.</p>	<p>Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts immobiliers retenus par la société.</p>
<p>La réévaluation a été appliquée limitativement à la catégorie d'immobilisations corporelles des immeubles d'exploitation (terrains et constructions) détenus en propre.</p>	<p>Nous avons obtenu les rapports d'expertise immobilière et nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction. Nous avons comparé les méthodes d'évaluation utilisées avec les pratiques habituelles du secteur. Nous avons procédé à un examen critique des paramètres de marché (taux de rendement et valeurs locatives de marché) avec les données de marchés disponibles. Par sondage, nous avons examiné le rapprochement effectué par la direction entre les valeurs locatives et les performances actuelles et prévisionnelles des immeubles.</p>
<p>L'évaluation de la juste valeur des immeubles d'exploitation à la clôture de l'exercice a été effectuée par des experts immobiliers indépendants.</p>	<p>Nous avons enfin vérifié la correcte comptabilisation des valeurs retenues et le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.</p>
<p>L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées à retenir, dont les principales concernent les taux de rendement et les valeurs locatives de marché.</p>	
<p>Par conséquent, étant donné l'importance des immeubles d'exploitation dans les comptes consolidés pris dans leur ensemble, la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer leur juste valeur et la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, l'évaluation des immeubles d'exploitation est considérée comme un point clé de l'audit.</p>	

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement et des droits d'utilisation des immeubles de placement loués

Paragraphes « Immeubles de placement » et « Droits d'Utilisation et Obligations Locatives (IFRS 16) » de la note 2 et note 4-4 de l'annexe aux comptes consolidés.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Le groupe détient des immeubles de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue dans la norme comptable IAS 40. Les variations de juste valeur par rapport à l'année précédente sont un élément du résultat net.</p>	<p>Nous avons vérifié la réalité et la qualité du processus de revue des évaluations et de contrôle des données utilisées par les experts immobiliers dans les évaluations, effectué par la direction.</p>
<p>Le portefeuille d'immeubles de placement comprend des résidences étudiantes et des résidences de tourisme et d'affaires gérées par le groupe. Ces immeubles de placement correspondent principalement à des droits d'utilisation loués par le groupe auprès d'investisseurs-bailleurs pour un montant de 787 643 milliers d'euros au bilan consolidé. Les immeubles de placement détenus en propre représentent quant à eux 245 981 milliers d'euros au bilan consolidé.</p>	<p>Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts immobiliers retenus par la société.</p>
<p>Ce patrimoine immobilier fait l'objet d'une évaluation annuelle par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles et des droits d'utilisation.</p>	<p>Nous avons obtenu les rapports d'expertise immobilière et nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction. Nous avons comparé les méthodes d'évaluation utilisées avec les pratiques habituelles du secteur. Nous avons procédé à un examen critique des paramètres de marché (taux de rendement et valeurs locatives de marché) avec les données de marchés disponibles. Par sondage, nous avons examiné le rapprochement effectué par la direction entre les valeurs locatives et les performances actuelles et prévisionnelles des résidences.</p>
<p>L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées à retenir, dont les principales concernent les taux de rendement et les valeurs locatives de marché.</p>	<p>Nous avons enfin vérifié la correcte comptabilisation des valeurs retenues et le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.</p>
<p>Par conséquent, étant donné l'importance des immeubles de placement et des droits d'utilisation des immeubles de placement loués dans les comptes consolidés pris dans leur ensemble, la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer leur juste valeur et la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, l'évaluation des immeubles de placement et des droits d'utilisation des immeubles de placement loués est considérée comme un point clé de l'audit.</p>	

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

Paragraphe « Utilisation d'estimations et hypothèses, Impacts Covid-19 » de la note 1 et paragraphes « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel des activités, Activités de promotion » et « Stocks et travaux en cours » de la note 2 de l'annexe aux comptes consolidés.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Le résultat opérationnel issu des activités de promotion s'élève à 129 milliers d'euros et les ventes immobilières figurant au compte de résultat consolidé de l'exercice s'élèvent à 49 076 milliers d'euros.</p>	<p>Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mis en place pour l'établissement et le suivi des budgets des programmes immobiliers.</p>
<p>L'activité de promotion immobilière du groupe s'effectue essentiellement au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), par lesquels le groupe transfère la propriété des lots à venir au fur et à mesure de leur construction. Le chiffre d'affaires ainsi que les marges de l'activité de promotion sont comptabilisés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement. Pour l'application de la méthode de l'avancement, le taux d'avancement est calculé proportionnellement à l'avancement technique et à l'avancement commercial de chaque programme, dont les points de départ sont respectivement l'acquisition du terrain et la signature des actes de vente.</p>	<p>Nous avons examiné les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts des terrains, aux coûts de construction et aux honoraires sur un échantillon de programmes. Cet échantillon a été établi en combinant échantillon aléatoire et sélection de certains programmes en considérant notamment les évolutions budgétaires, techniques ou commerciales atypiques.</p>
<p>Les prévisions utilisées sont périodiquement réexaminées et prennent en compte les évolutions attendues sur les prix de vente, le rythme d'écoulement et les coûts. Le cas échéant, si la situation à terminaison anticipe une perte sur un programme en cours et non livrés, le groupe comptabilise une provision pour le montant total de la perte.</p>	<p>Ainsi nous avons, par sondage notamment, rapproché les estimations de coût de revient aux contrats et aux marchés de travaux conclus. Nous avons procédé à un examen critique des estimations de prix de vente en les rapprochant des prix des ventes réalisées et des réservations effectuées.</p>
<p>Par ailleurs, comme indiqué dans le paragraphe « Utilisation d'estimations et hypothèses, Impacts Covid-19 » de la note 1 de l'annexe aux comptes consolidés le contexte de crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 a retardé les chantiers de construction, la signature des actes notariés et l'obtention des permis de construire.</p>	
<p>En raison de leur importance dans les comptes consolidés et de la part de jugement qu'implique l'estimation des budgets (prix de revient, prix de vente) dans leur évaluation, nous avons considéré la comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge des opérations de promotion selon la méthode de l'avancement comme un point clé de l'audit.</p>	

Vérifications spécifiques

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

A l'exception de l'incidence du point décrit dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2020, PHM-AEC était dans la 10^{ème} année de sa mission sans interruption et Deloitte & Associés dans la 23^{ème} année, compte tenu des successions de mandats intervenues entre entités juridiques du même réseau, dont 8 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

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

Paris et Paris-La Défense, le 14 juin 2021

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC

Vincent MOLINIE

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

PHM-AEC

64, Boulevard de Reuilly
75012 Paris

S.A.R.L. au capital de 52 400 €
523 639 540 R.C.S. Paris

Société de Commissariat aux Comptes inscrite
à la Compagnie Régionale de Paris

Deloitte & Associés

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

S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

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 2020

À l'assemblée générale de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels : comptabilisation d'une réévaluation libre sur l'ensemble des immobilisations corporelles et financières.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Evaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des autres créances

Note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les autres créances figurant au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant cumulé net de 400 654 142 euros, représentent un des postes les plus importants du bilan (88 % de l'actif). Les titres de participation, figurent au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant cumulé net de 323 492 572 euros, dont 257 562 068 euros d'écart de réévaluation libre qui est une composante des capitaux propres au 31 décembre 2020.</p>	<p>Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs réévaluées des titres de participation, nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues.</p>
<p>Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Ces titres ont fait l'objet d'une réévaluation libre en date du 31 décembre 2020 qui consiste à réévaluer leur valeur nette comptable au montant de leur valeur actuelle. Cette dernière est appréciée par la direction, avec l'assistance d'experts indépendants, sur la base de la quote-part de capitaux propres des filiales détenues en tenant en compte :</p>	<p>Pour une sélection de filiales, nous avons rapproché les capitaux propres retenus avec les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques.</p>
<ul style="list-style-type: none">- pour les filiales patrimoniales portant des immeubles de placement, de la valeur vénale des immeubles, déterminée annuellement par un expert indépendant ;- pour les filiales d'exploitation et les filiales développant des programmes de promotion immobilière, de la valeur économique déterminée par référence aux flux de trésorerie futurs prenant en compte l'activité développée ainsi que les perspectives d'évolution.	<p>Pour les filiales patrimoniales, l'équipe d'audit a participé à des réunions avec les experts indépendants et la direction, afin d'apprécier la compétence et l'indépendance des experts ainsi que de procéder à une revue critique de la méthodologie adoptée et des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement.</p>
<p>L'estimation de la valeur de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (quote-part de capitaux propres) ou à des éléments prévisionnels (hypothèses utilisées pour déterminer la valeur vénale d'immeubles, perspectives de rentabilité ou de développement à long terme).</p>	<p>Concernant les filiales d'exploitation et de promotion immobilière, nos procédures ont consisté à analyser la cohérence des données et des hypothèses budgétaires retenues par la direction pour l'évaluation des prévisions de résultat avec les données historiques connues et les perspectives de développement, et par rapport au contexte économique et financier dans lequel s'inscrivent les filiales de votre société. Nous avons également apprécié avec des experts en évaluation intégrés dans l'équipe d'audit, les principaux paramètres de marchés retenus par les experts indépendants, notamment les taux d'actualisation des flux de trésorerie.</p>
<p>Les créances rattachées à des participations et les autres créances sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p>	<p>Nous nous sommes assurés que la valeur d'utilité des titres de participation est au moins égale au coût d'acquisition. Dans le cas contraire nous nous sommes assurés de la comptabilisation de provisions pour dépréciation des titres.</p>
<p>Compte tenu du poids des titres de participation, des créances rattachées et des autres créances au bilan, de la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur des titres et de la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, et également de la part du jugement</p>	<p>Au-delà de l'appréciation des valeurs des titres de participation, nos travaux ont consisté également, le cas échéant, à apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des autres créances au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.</p>

nécessaire à l'appréciation du caractère recouvrable des créances, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des autres créances comme un point clé de l'audit.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du code de commerce.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2020, PHM-AEC était dans la 10^{ème} année de sa mission sans interruption et Deloitte & Associés dans la 23^{ème} année, compte tenu des successions de mandats intervenues entre entités juridiques du même réseau, dont 8 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

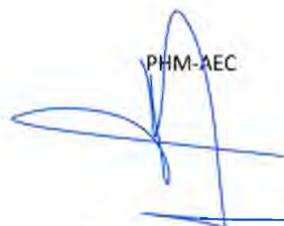
Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

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

Paris et Paris-La Défense, le 14 juin 2021

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC


Vincent MOLINIE

Deloitte & Associés


Laure SILVESTRE-SIAZ

PHM-AEC

64, Boulevard de Reuilly
75012 Paris

S.A.R.L. au capital de 52 400 €
523 639 540 R.C.S. Paris

Société de Commissariat aux Comptes inscrite
à la Compagnie Régionale de Paris

Deloitte & Associés

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

S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société anonyme

42, avenue George V
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes

Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2021 – Résolution n°10

A l'assemblée générale de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes au profit des membres du personnel salarié de votre société et des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

L'assemblée générale avait autorisé le Conseil d'Administration, en date du 30 juillet 2020 et pour une durée maximum de 26 mois, à attribuer 8.000 actions gratuites existantes au profit des membres du personnel salarié de votre société et des sociétés qui lui sont liées.

Nous avons présenté un rapport à cette assemblée.

Aucune action gratuite n'a été attribuée à ce jour dans le cadre cette autorisation.

Votre conseil d'administration vous propose désormais d'apporter des modifications aux conditions de ce plan d'attribution d'actions gratuites en affectant 6 000 actions supplémentaires, le portant ainsi de 8.000 actions à 14.000 actions disponibles pour l'attribution gratuite et en portant la durée de l'autorisation de 26 mois à 38 mois à compter du 30 juillet 2020.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

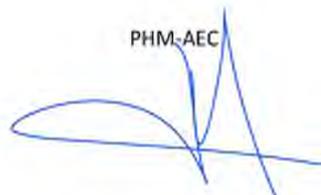
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

Paris et Paris-La Défense, le 15 juin 2021

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC

Vincent MOLINIE

Deloitte & Associés


Laure SILVESTRE-SIAZ

PHM-AEC

64, Boulevard de Reuilly
75012 Paris

S.A.R.L. au capital de 52 400 €
523 639 540 R.C.S. Paris

Société de Commissariat aux Comptes inscrite
à la Compagnie Régionale de Paris

Deloitte & Associés

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

S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société anonyme

42, avenue George V
75008 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions 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. Il vous appartient, selon les termes de l'article

R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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

Convention de prestations de conseil entre RESIDE ETUDES GESTION - REG et HOME&SERVICES Sarl

Convention de prestations de conseil entre RESIDE ETUDES GESTION - REG, filiale de votre société, et HOME&SERVICES Sarl. Votre société est indirectement intéressée à la présente convention. Cette convention, dont la signature est intervenue le 1^{er} décembre 2020, a été préalablement autorisée par le conseil d'administration de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT lors de ses séances du 10 juillet 2020 et du 30 novembre 2020.

Personne concernée : la société HOME&SERVICES Sarl a pour gérant, M. Vincent DUPY, également administrateur de votre société.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : accompagnement pour la recherche de solutions d'optimisation du traitement de l'information par les métiers du Groupe.

Au titre de l'exercice 2020, le montant facturé par HOME&SERVICES Sarl s'est élevé à 44 835 euros HT, et 2 500 € HT de frais de mission.

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé et conclues depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé et qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration au cours de l'exercice écoulé.

Convention de prestations entre RESIDE ETUDES SENIORS et ADELE SAS

Convention de prestations entre RESIDE ETUDES SENIORS, filiale de votre société, et ADELE SAS. Votre société est indirectement intéressée à la présente convention. Cette convention, conclue le 21 avril 2021 et prenant effet le 1^{er} avril 2021, a été préalablement autorisée par le conseil d'administration de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT lors de sa séance du 30 novembre 2020.

3 | RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT | Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions Réglementées | Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Personne concernée : la société ADELE SAS a pour président HOME&SERVICES Sarl, représentée M. Vincent DUPY, également administrateur de votre société.

Motifs justifiant de l'intérêt pour la société : envisager des pistes d'amélioration de l'accueil, des produits et prestations proposés sur résidences services seniors, au travers des enquêtes et interviews des locataires seniors.

ADELE est également un partenaire historique de la filiale du groupe RESIDENCES SERVICES GESTION, assurant le référencement des résidences étudiantes exploitées sur sa plateforme Internet. Au titre de l'exercice 2020, le montant facturé par ADELE SAS au titre de ses prestations de référencement s'est élevé à 242 997 euros HT.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

Convention de prestations d'assistance et de conseils avec la société SAS CV CONSEILS IMMOBILIERS

Une convention a été conclue le 5 février 2016 et trois avenants signés respectivement les 7 décembre 2016, 26 mars 2018 et 9 janvier 2019 entre la société RESIDE ETUDES GESTION - REG, filiale de votre société et la société SAS CV CONSEILS IMMOBILIERS. Votre société est indirectement intéressée à la présente convention.

Personne concernée : la société SAS CV CONSEILS IMMOBILIERS a pour président M. Christian VERLAINE, également administrateur de votre société.

Nature et objet : missions d'assistance et de conseils principalement dans le domaine de la gestion immobilière, la supervision des activités patrimoniales et le contrôle de gestion y afférent.

Modalités : rémunération forfaitaire annuelle au titre des prestations susvisées de 260 000 euros HT sur la base d'un forfait de 130 jours ouvrés d'intervention par an. Durée indéterminée d'engagement contractuel et respect d'un préavis de 3 mois pour sa résiliation.

Au titre de l'exercice 2020, le montant facturé par CV CONSEILS IMMOBILIERS s'est élevé à 260 000 euros HT et 5 456 euros HT de frais.

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale du 30 juillet 2020 sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 13 juillet 2020.

Développement du groupe à La Réunion

Le conseil d'administration a autorisé le 19 juin 2020 un projet de rachat des titres d'une société propriétaire d'un établissement hôtelier sur l'île de la Réunion, la société LE RECIF. Cette opération s'est concrétisée en septembre 2020, au travers une filiale dédiée du groupe RESIDE ETUDES, RESIDE ETUDES REUNION, dans laquelle M. Christian VERLAINE détient une participation indirecte.

Personne concernée : M. Christian VERLAINE, également administrateur de votre société.

Contrat de prestations de service et de conseil avec Monsieur Olivier SCHATZ

Convention de prestations de conseils financiers entre votre société et la société OMS Conseil Sprl, ayant pour Gérant M. Olivier SCHATZ, également administrateur de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT. Cette convention, dont la signature est intervenue le 30 juillet 2020, a été préalablement autorisée par le conseil d'administration de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT du 10 juillet 2020 et ratifiée par le conseil d'administration du 30 novembre 2020.

Personne concernée : la société OMS Conseil Sprl a pour Gérant M. Olivier SCHATZ, également administrateur de votre société.

Au titre de l'exercice 2020, le montant facturé par OMS Conseil s'est élevé à 29 450 euros HT et 2 000 euros HT de frais.

Paris et Paris-La Défense, le 14 juin 2021

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC

Vincent MOLINIE

Deloitte & Associés


Laure SILVESTRE-SIAZ



Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
France
Téléphone : + 33 (0) 1 40 88 28 00
www.deloitte.fr

Adresse postale :
TSA 20303
92030 La Défense Cedex

Résidé Etudes Investissement

Société Anonyme
42 Avenue George V
75008 Paris

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la déclaration consolidée de performance extra-financière

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée Générale des actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de Résidé Etudes Investissement, désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048 (portée d'accréditation disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2020 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion groupe en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance. La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de la Société, (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur le site internet ou sur demande au siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

Société par actions simplifiée au capital de 2 188 160 €
Société d'Expertise Comptable inscrite au Tableau de l'Ordre d'Ile-de-France
Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles et du Centre
572 028 041 RCS Nanterre
TVA : FR 02 572 028 041

Une entité du réseau Deloitte

Responsabilité du commissaire aux comptes désigné organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de lutte contre la corruption et de fiscalité, ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention [ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 (*Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*).

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, de l'exposé des principaux risques.
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi qu'au deuxième alinéa de l'article L. 22-10-36 en matière de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale.
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^{ème} alinéa du III de l'article L. 225-102-1.
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance.
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - o apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés ; et

- corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes¹ - pour celles relatives à certains risques (*gestion du risque sanitaire, développement du capital humain, bien-être et sécurité*), nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres, au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités.
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration.
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations.
- Nous avons mis en œuvre, pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs² que nous avons considérés les plus importants :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices³ et couvrent l'ensemble des effectifs et en moyenne 29% des capacités des résidences pour les indicateurs clés de performance et résultats sélectionnés pour ces tests.
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

¹ Effectifs au 31.12.2020 ; Part des femmes cadres ; Départs et Embauches en 2020 ; Part des femmes dans les embauches ; Consommation d'énergie par type de résidence sur l'échantillon et par occupant ; Consommation d'énergie totale pour le groupe ; Consommation d'eau par type de résidence sur l'échantillon et par occupant ; Consommation d'eau totale pour le groupe ; Emissions de GES par type de résidence sur l'échantillon et par occupant ; Emissions de GES totales pour le groupe ; Taux d'absentéisme ; Taux de fréquence.

² La formation, principal dispositif de gestion des compétences ; Le déploiement du dispositif de gestion du risque sanitaire ; La gestion des autres risques pour la santé et la sécurité des salariés ; Sécurité et bien-être des résidents : une qualité de service valorisée par une démarche de labellisation, Le suivi de la satisfaction des clients permet de prendre la mesure de l'efficacité des actions mises en place

³ Les résidences étudiantes : République, George Sand, Vincennes, Garibaldi, Nice, Europole, Clichy, Asnières2, Evry, Cergy Saint Christophe, Stanislas, Rosny Sous Bois Diderot, Nice Baie des Anges, Strasbourg Black Swan, Montpellier Clémenceau, Reims Saint Rémi ;

Les résidences hôtelières : Arcachon Piazza, Paris Opéra, Résidence Paris Evry, Massy, Paris Courbevoie la Défense, Toulouse Tolosa, Roissy Village, Guyancourt, Nanterre La Défense, Résidhome Gaston Teissier 19eme, Park Asnières, Nice Promenade, Clarion Carré Sénart, Roissy Park, Puteaux ;

Les Relais Spa : Val d'Europe, Roissy ;

Les Girandières : Bruz, Volgelsheim, Olivet, Valenciennes, Avrillé, Osny, Saint Berthevin, Trélissac, Chanteloup en Brie, Meaux (RHS), Tarbes, Epemay, Chalon sur Saône, Perpignan, Le Havre, Clermont Ferrand, Le Mans, Lisle d'Abeau, Nantes, Bourgoin Jallieu, Marseille République, Nice, Villeurbanne, Marseille Genes, Bayonne.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes entre décembre 2020 et juin 2021.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Commentaires

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article A. 225-3 du code de commerce, nous formulons les commentaires suivants :

Le reporting environnemental est historiquement obtenu par extrapolation sur la base d'un échantillon de résidences. Cette méthode, moins précise qu'un reporting exhaustif consolidé, pourrait le cas échéant, être amendée dans le futur.

Comme mentionné dans la Déclaration, pour la prochaine publication, le groupe travaille à la mise en place d'un reporting fiable et exhaustif entre les activités pour les indicateurs relatifs aux heures de formation.

Paris-La Défense, le 14 juin 2021
L'un des commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés



Laure Silvestre-Siaz
Associée, Audit



Eric Dugelay
Associé, Développement Durable

— GROUPE —
RÉSIDE ÉTUDES

42 avenue George V
75008 Paris