

# RAPPORT ANNUEL 2021



*Résidences seniors Le Raincy et Marseille Prado*



## Rapport annuel 2021

Présentation du Groupe	5
Historique	6
Synthèse du Président	7
Le modèle d'activité	10
Chiffres clés au 31/12/2021	11
Le parc géré	12
Les résidences pour étudiants	13
Les résidences hôtelières	14
Les résidences pour seniors	16
Rapport de gestion du Groupe	17
Activités 2021 et perspectives	18
Présentation des risques du Groupe	26
Les principales règles et procédures de contrôle interne	29
Comptes consolidés du Groupe Réside Etudes	31
Etat de la situation financière	32
Etat de variation des capitaux propres consolidés	34
Compte de résultat consolidé	35
Information sectorielle	37
Tableau des flux de trésorerie consolidé	40
Notes annexes aux états financiers consolidés	42
Liste des sociétés consolidées	70
Déclaration de Performance Extra-Financière	75
Le Groupe Réside Etudes et la RSE	76
Développement du capital humain	81
Qualité de vie et santé au travail	85
Bien-être et sécurité des personnes	87
Mixité et handicap dans l'entreprise	90
Efficacité énergétique et intensité carbone	92
Ethique des affaires	98
Protection et sécurité des données	98
Approvisionnement et Relations Durables	99
Taxonomie	101
Comptes annuels	103
Comptes annuels	104
Affectation du résultat et renseignements divers	107
Notes annexes aux comptes annuels	109
Tableau des filiales et participations	116

Gouvernement d'entreprise	119
<hr/>	
Composition du Conseil d'Administration	120
Gouvernement d'entreprise	122
Détails des rémunérations versées en 2021 aux administrateurs	123
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	124
Liste des conventions réglementées et courantes	125
Annexes	127
<hr/>	
Référentiel de reporting du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale	128
Commentaires sur les prises de participation et de contrôle	132
Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	132
Liste des services autres que la certification des comptes	133
Rapports des Commissaires aux Comptes	134
Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur les informations RSE	153

## Présentation du Groupe

---

Historique	6
Synthèse du Président	7
Le modèle d'activité	10
Chiffres clés au 31/12/2021	11
Le parc géré	12
Les résidences pour étudiants	13
Les résidences hôtelières	14
Les résidences pour seniors	16

---



## Synthèse du Président

---

L'année 2021 a été marquée par un regain d'activité sur les différents métiers, par la poursuite de la croissance du parc de résidences gérées et le lancement d'opérations structurantes pour la solvabilité du Groupe.

Durant ces deux années de crise, les collaborateurs du Groupe ont fait preuve d'un engagement continu au service de nos résidents et clients.

Toutes les branches d'activité du Groupe ont vu leur chiffre d'affaires progresser, même si l'impact de la crise du Covid-19 a été contrasté en 2021 :

- l'effet du Covid s'est manifesté de manière décalée et en année pleine en 2021 sur les honoraires de la branche promotion et sur le remplissage des résidences étudiantes

- le regain d'activité de la branche apparthotel en 2021 (chiffre d'affaires en hausse de 23,7% à parc constant) a réduit le montant des pertes par rapport à 2020 bien que celles-ci restent significatives

- les résidences seniors ont vu leur chiffre d'affaires progresser sensiblement à parc constant avec le redémarrage du remplissage locatif et la diffusion de la nouvelle grille tarifaire

La croissance du parc géré s'est quant à elle poursuivie en 2021 (+ 7%) pour dépasser 32 200 lots toutes branches d'exploitation confondues, avec 20 nouvelles résidences mises en exploitation en 2021 dont 8 résidences étudiantes, 2 résidences de tourisme et 10 résidences services seniors. Tous ces projets ont été lancés avant la crise et ne remettent pas en question le développement prioritaire des résidences seniors ni la suspension de celui de nouvelles résidences de tourisme.

Le chiffre d'affaires consolidé progresse de 22,2%, passant de 337,9 M€ en 2020 à 413 M€ en 2021. Il reste toutefois à un niveau inférieur à 2019 (449,9 M€). Le chiffre d'affaires du Groupe pertinent économiquement<sup>1</sup>, qui avait baissé de 25,3% entre 2019 et 2020 (550,3 m€ et 410,9 m€ respectivement), remonte quant à lui de 18,6 % à 487,4 m€ en 2021.

La gestion sociale de la crise Covid par le Groupe a continué de privilégier en 2021, comme en 2020, la préservation de l'emploi et la capacité à répondre de manière réactive à une reprise de l'activité. Le Groupe a ainsi eu recours au chômage partiel en 2021, dans une moindre proportion qu'en 2020, et signé des accords sur la mise en place de l'activité partielle de longue durée (APLD) en septembre 2021 pour l'YSER (personnels des branches d'exploitation étudiante et apparthotel), Réside Etudes Gestion (personnels des directions d'exploitation et supports) et Relais SPA Val d'Europe.

Du fait du regain d'activité et des nouvelles résidences livrées, le nombre de collaborateurs du Groupe a cru de 7% par rapport à 2020 pour atteindre près de 3000 employés fin 2021, avec une proportion croissante de CDI.

Le maintien d'une activité encore sensiblement en-deçà de la période pré-Covid pour la branche apparthotel et la promotion, explique que l'EBITDA courant consolidé (après loyers) reste fortement négatif bien qu'en amélioration par rapport à 2020 : - 34 m€ en 2021 contre - 41,5 m€ en 2020. La perte consolidée du Groupe passe quant à elle de - 67,2 m€ en 2020 à - 53 m€ en 2021.

### Activités de promotion

Les réservations ont progressé de 20% en volume et 5% en valeur par rapport à 2020 grâce notamment à la commercialisation de deux résidences étudiantes et à l'attractivité intacte voire croissante des résidences de logements gérés pour les investisseurs.

A l'inverse la diminution des ventes notaires de 22% en valeur par rapport à 2020 s'explique par un très faible stock de lots réservés non actés au 1<sup>er</sup> janvier 2021 comparé à celui au 1<sup>er</sup> janvier 2020 dont l'importance avait permis de poursuivre les réitérations notaires et d'amortir en 2020 l'impact de la crise Covid.

Cet amortisseur qui n'a fonctionné qu'en 2020, combiné à une mise à l'offre restée modeste en 2021 (4ancements commerciaux) et une part croissante - devenue majoritaire - des réseaux externes parmi les

---

*1 après loyer et avant annulation de la marge de promotion liée aux prises à bail (autrement dit avant application de la norme IFRS 16 relative aux contrats de location) et en tenant compte des coentreprises de promotion ne donnant pas le contrôle.*

VEFA, explique le recul des honoraires et le creusement du déficit d'exploitation de 5,8 m€ en 2020 à 12,5 m€ en 2021.

Le chiffre d'affaires calculé avant annulation de la marge de promotion liée aux contrats de location et tenant compte des coentreprises ne donnant pas le contrôle, a progressé de 120,4 m€ à 133,7 m€ en dépit de la baisse des ventes notaires, grâce à la reprise des chantiers qui avaient été interrompus plusieurs mois en 2020. Le taux de marge est relativement stable par rapport à la période pré-Covid (6,7% en 2021 vs 7,1 % en 2019) compte tenu de provisions liées à la faillite d'une entreprise de gros œuvre.

### **Activités d'exploitation**

Le chiffre d'affaire des activités d'exploitation a progressé de 22,5% par rapport à 2020 pour s'établir à 337,2 m€ contre 275,3 m€ l'année précédente. L'EBITDA<sup>2</sup> (après loyers) des activités d'exploitation passe de - 55,9 m€ à - 37,5 m€, et de -25,8 m€ à - 10,1 m€ hors branche seniors.

La branche étudiante, très résiliente, a vu son taux d'occupation étudiant en légère baisse par rapport à 2020 (84,5% vs 87,5% en 2020) compte tenu du plein effet en année (N+1) de la rentrée locative étudiante (N) : la rentrée locative 2020, déterminante pour 2021, a en effet été impactée par le Covid avec l'absence d'une partie des étudiants étrangers, contrairement à la rentrée locative 2019. Malgré cet effet décalé de la crise sur le segment étudiant et malgré la composante courts séjours du parc (environ 10% des lots gérés par RSG), l'EBITDA de RSG est resté positif en 2021 à 1,3 m€. La rentrée locative 2021 laisse d'ailleurs augurer un bien meilleur acquis de remplissage étudiant pour 2022.

L'activité de la branche apparthotel a continué de pâtir en 2021 de la moindre mobilité des touristes et des voyageurs d'affaires. Après le niveau très bas atteint en 2020, le chiffre d'affaires de REA a progressé de 26,8 % cette année mais reste un tiers en-deçà de celui de 2019. Le socle de clientèle d'affaires locale a porté la relative résistance des segments 2 et 3 étoiles en Province tandis que le 4 étoiles urbain et les implantations franciliennes à Paris, La Défense et Roissy ont été fortement touchées. Compte tenu des critères d'éligibilité le fonds de solidarité et les aides aux coûts fixes n'ont représenté que 2,1 m€ en 2021 pour REA. La clause de retour à meilleure fortune offerte aux investisseurs, majoritaires, ayant signé l'avenant d'abandon de loyer sur 2020 et 2021 s'est élevée à 2,1 M€ (HT).

Le Relais SPA Val d'Europe a vu son chiffre d'affaires progresser fortement en 2021 à la faveur de la réouverture du parc EuroDisney en juin 2021 et du repositionnement notamment tarifaire engagé au 2<sup>e</sup> semestre 2021. Comme annoncé, le Relais SPA Roissy a cessé fin mars 2021 son activité d'exploitation qui était lourdement déficitaire.

Au global l'EBITDA (après loyer) de la branche apparthotel s'améliore sensiblement, passant de - 29,3 m€ en 2020 à - 12,2 m€ en 2021.

La branche senior, la plus résiliente, n'a pas été marquée par l'isolement des résidences ni des résidents dans leurs logements contrairement à 2020. A parc constant le chiffre d'affaires a pu ainsi progresser fortement grâce à la reprise du remplissage avec un taux d'occupation moyen en hausse de 6 points après une baisse de 2 points l'année précédente, et grâce à la diffusion de la nouvelle grille tarifaire alignée sur les loyers du marché. Le panier moyen passe ainsi de 1864 € à 1967 € HT par mois entre 2020 et 2021. Les 10 résidences ouvertes en 2021 font passer le parc à 60 résidences et à plus de 5800 lots gérés. Au global le chiffre d'affaires de RES progresse de 22,7% en 2021 et s'approche des 100 m€, tandis que le taux de marge sur EBITDA (après loyer) de RES s'améliore en passant de - 38% à - 28%.

### **Activités patrimoniales**

Le patrimoine du Groupe évalué en juste valeur de marché est passé de 370,8 m€ fin 2020 à 398,6 m€ fin 2021. Les nouveaux investissements (résidences étudiantes principalement) représentent les deux tiers de cette évolution et les variations de juste valeur le tiers restant. La résilience des valorisations sont le reflet de l'attractivité des résidences gérées en général et des actifs détenus par le Groupe en particulier.

L'actif patrimonial net des dettes adossées à celui-ci est passé de 128,5 m€ à 154,2 m€, et le poids de la dette patrimoniale rapportée à la juste valeur des actifs (LTV) a continué de diminuer de 65% en 2020 à 61% en 2021, du fait du caractère principalement amortissable de cette dette.

\* \* \*

---

<sup>2</sup> L'EBITDA, avant IFRS16, représente la somme du résultat net comptable augmenté des charges financières, des impôts et taxes, des dotations aux amortissements et aux provisions, ainsi que des éventuels coûts exceptionnels liés à la titrisation de créances



Le Groupe a continué à préserver la liquidité en 2021 en sollicitant une année supplémentaire de franchise des prêts garantis par l'Etat (PGE) conformément au dispositif gouvernemental, et en négociant avec les URSSAF des échéanciers de paiement des charges sociales. La trésorerie disponible du Groupe se monte ainsi à 103,5 m€ fin 2021.

Par ailleurs la situation financière du Groupe devrait s'améliorer sensiblement en 2022 à la faveur de deux opérations lancées en 2021 et qui en sont à un stade très avancé.

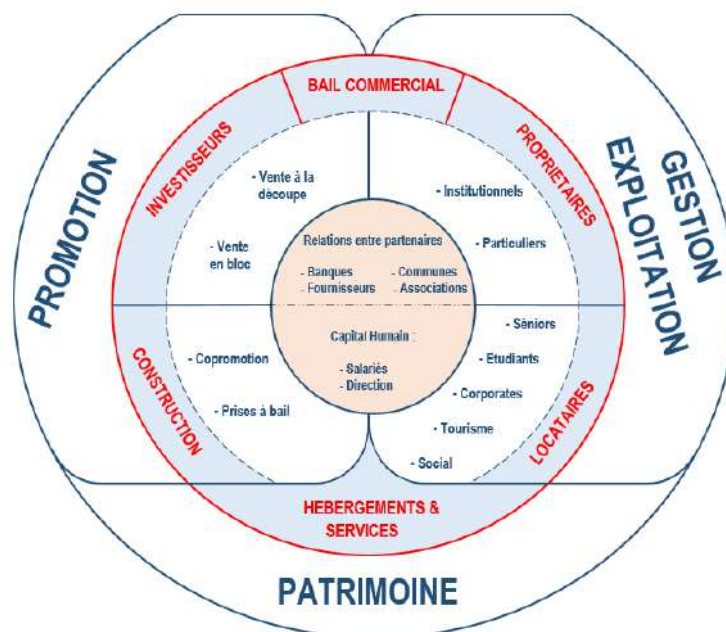
La première est destinée à financer la forte croissance à venir du parc géré de résidences seniors, avec 13 ouvertures prévues en 2022 et 15 en 2023 : initialement envisagée sous forme d'ouverture minoritaire du capital de RES, l'opération a été repositionnée fin 2021 en cession des fonds de commerce d'un panel de résidences seniors matures avec les locaux de service (pieds d'immeubles) associés. Une promesse de vente engageante a été signée par l'acquéreur en juin 2022.

La seconde opération lancée à l'automne 2021 prend la forme d'une émission, par la tête de Groupe Réside Etudes investissement (REI), de titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) pour un montant de 60 millions d'euros à souscrire par l'Etat français dans le cadre du Fonds de Transition, qui permet à des entreprises viables touchées par la crise Covid de reconstituer leurs fonds propres sans attendre le retour à des conditions d'activité et de marché pré-Covid. Toutes les conditions suspensives de l'opération ont été levées en juin 2022 avec le vote par la masse obligataire de l'Euro PP émis en 2016 d'une extension de maturité de deux ans (du 18 février 2023 au 18 février 2025), et avec l'accord du Ministre de l'Economie, des Finances et de la souveraineté industrielle et numérique à la souscription par l'Etat du TSDI émis par REI, dont le règlement-livraison interviendra au second semestre 2022.

Un autre motif d'optimisme réside dans l'embellie observée sur les activités d'exploitation de résidences de tourisme et étudiantes, dont le remplissage au deuxième trimestre 2022 est revenu à des niveaux proches de 2019 sur les segments courts séjours 2\* et 3\* ainsi que sur le segment étudiant.

## Le modèle d'activité

### GROUPE RÉSIDE ÉTUDES



En 30 ans d'activité, le Groupe Réside Études est devenu l'un des leaders français de l'immobilier d'investissement. Cette réussite, le Groupe la doit à un positionnement original et reconnu : associer les métiers de promotion-développement et de gestion-exploitation. Le Groupe tient à contrôler à la fois la conception des biens ainsi que leur exploitation, pour mieux répondre aux exigences des investisseurs et des résidents. Le Groupe Réside Études, notamment à travers sa politique RSE, 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.

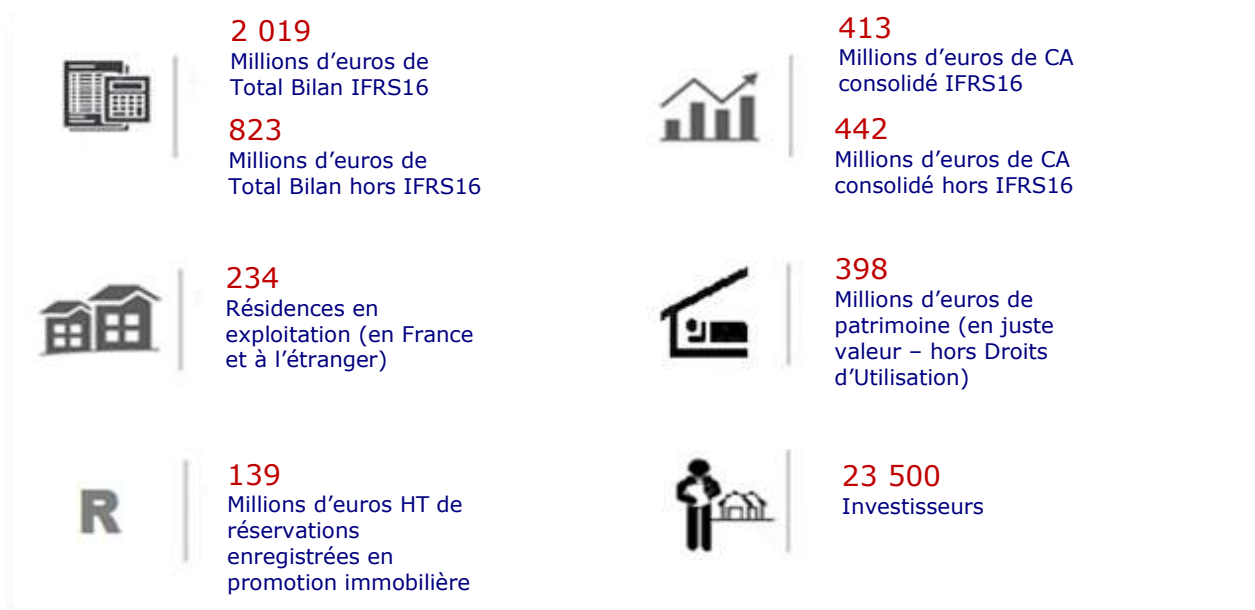
La force des résidences avec services du Groupe Réside Études tient à la qualité de leur concept ; pour garantir le meilleur taux d'occupation, les résidences avec services du Groupe sont toutes situées au cœur des villes ou dans des sites où la demande locative est forte. Quel que soit le type de résidence, 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.

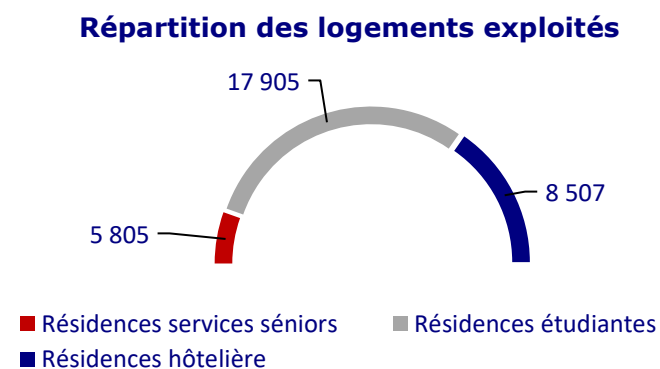
## Chiffres clés au 31/12/2021



**67 %**  
de femmes



**33 %**  
d'hommes



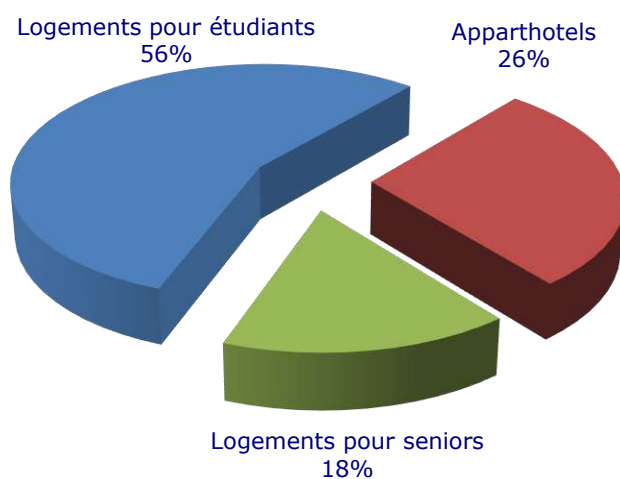
**32 217**  
Logements  
gérés

## Le parc géré

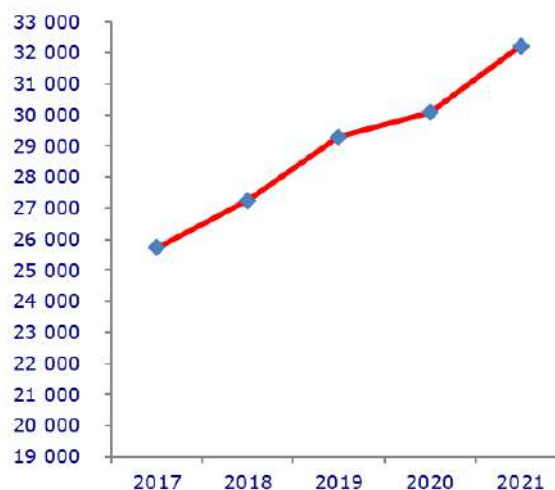
Le tableau et les deux graphiques ci-après montrent l'évolution et la composition par enseigne du parc locatif géré du Groupe qui s'élève à 32 217 appartements à fin 2021 contre 30 077 au 31 décembre 2020, soit un parc géré en légère augmentation de 2 140 logements (7 %).

Nombre de logements par activité au 31 décembre	2021	2020
Logements pour étudiants	17 905	16 737
Apparthotels	8 507	8 442
Logements pour seniors	5 805	4 898
<b>Total</b>	<b>32 217</b>	<b>30 077</b>

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



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



## Les résidences pour étudiants

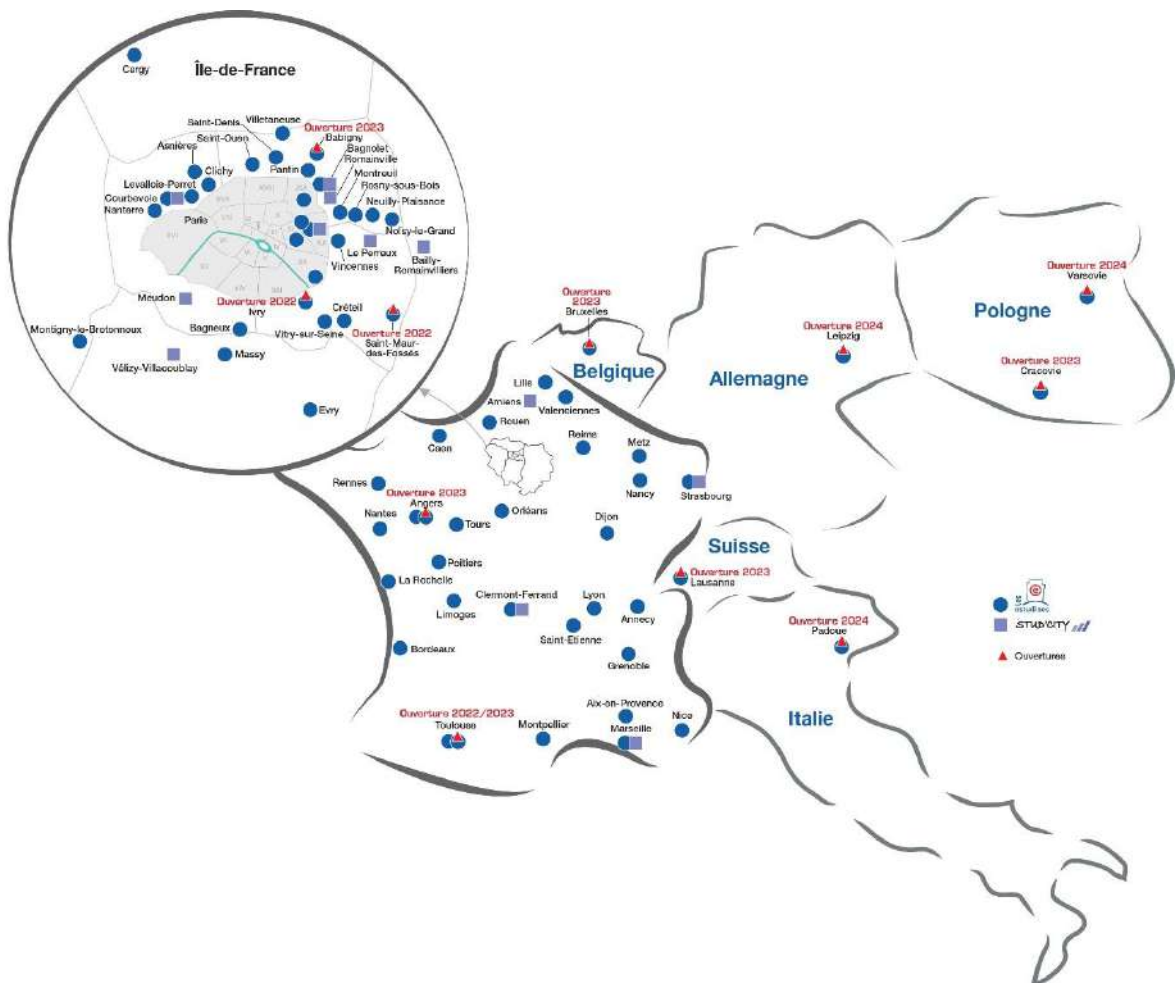


Le Groupe exploite ses résidences à travers deux marques :

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

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

La carte ci-dessous montre les implantations des 119 résidences exploitées au 31/12/2021, pour un total de 17 905 logements.



## Les résidences hôtelières

---



Le Groupe exploite ses résidences à travers trois marques : 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

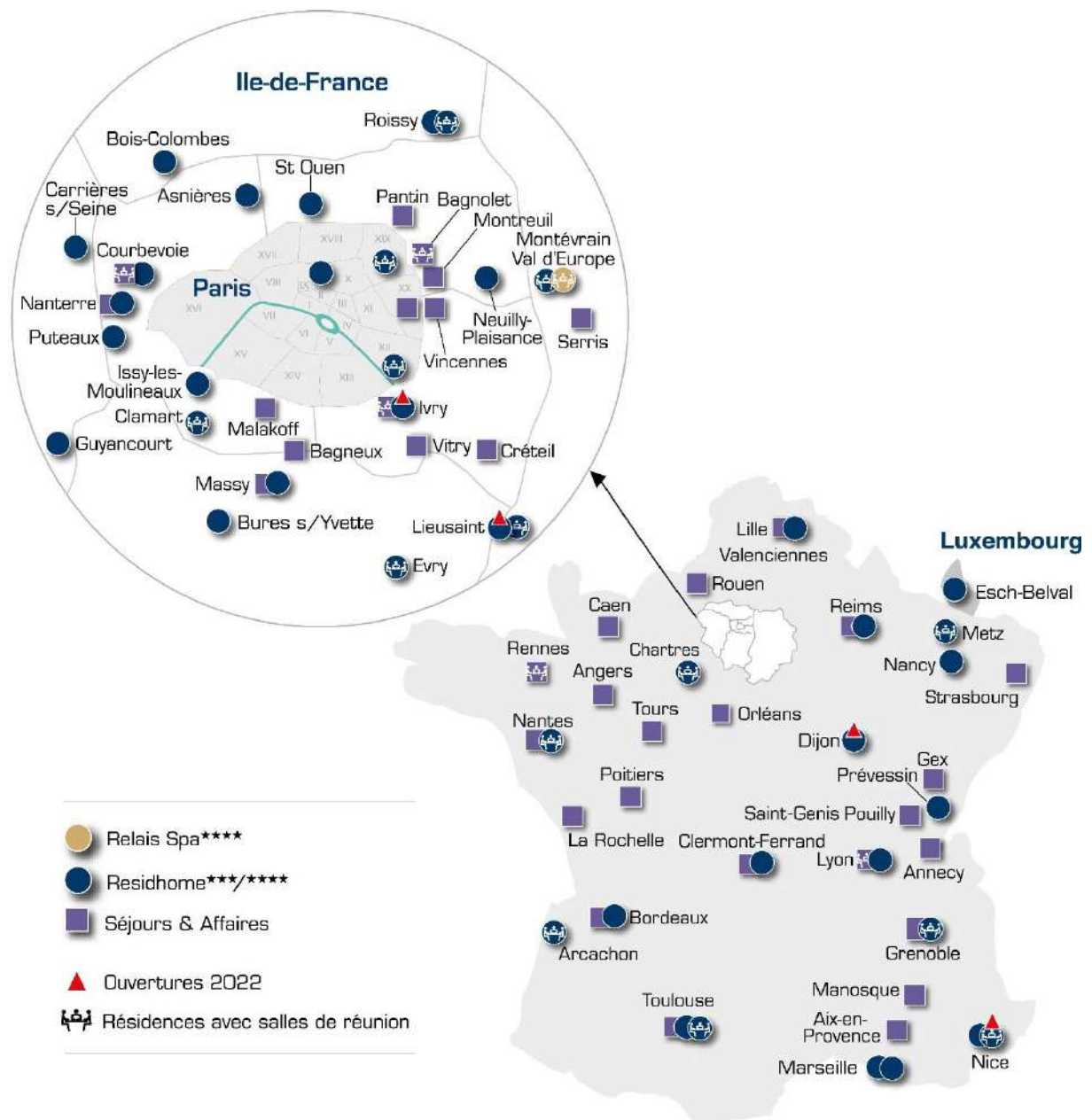
**Séjours & Affaires Apparthotel**, est l'enseigne des résidences de tourisme et d'affaires, avec services hôteliers inclus ou à la carte :

- 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**, 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 l'implantation de 86 résidences au 31/12/2021, pour un total de 8 507 logements, et des 4 résidences dont l'ouverture est programmée dans les années à venir.



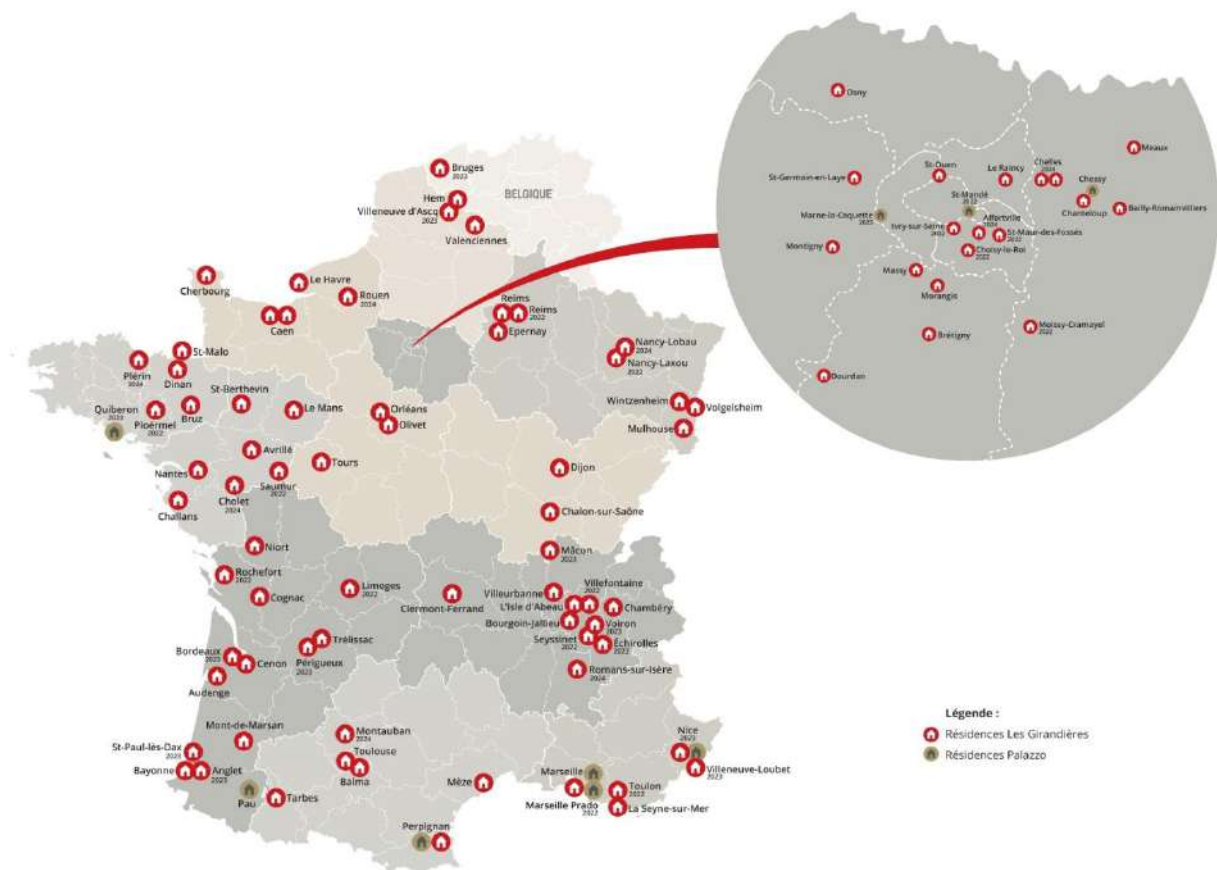
## Les résidences pour seniors



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 60 résidences exploitées au 31/12/2021, pour un total de 5 805 logements, et des 36 résidences dont l'ouverture est programmée dans les années à venir.





## Rapport de gestion du Groupe

---

Activités 2021 et perspectives	18
Présentation des risques du Groupe	26
Les principales règles et procédures de contrôle interne	29

---

## Activités 2021 et perspectives

Le Groupe a appliqué la norme IFRS 16, traitant des contrats de location. Ses impacts sur les capitaux propres et le résultat consolidés 2021 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 fonds propres	Ouverture	Clôture	Résultat
Impact fonds propres avant impôts	60,9	47,2	(13,6)
Impôts différés *	(15,2)	(11,8)	3,4
<b>Impact fonds propres</b>	<b>45,7</b>	<b>35,4</b>	<b>(10,2)</b>

\*dont (22,6) m€ sur l'écart de juste valeur constaté sur les DU à l'application de la norme en 2019

Impacts IFRS 16 sur résultat	hors IFRS 16	Impacts	avec IFRS 16
Résultat Avant Impôts	(56,0)	(13,6)	(69,6)
Impôts différés	13,1	3,4	16,5
<b>Impact résultat net</b>	<b>(42,9)</b>	<b>(10,2)</b>	<b>(53,1)</b>

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. Les principes comptables d'application de la norme sont détaillés dans les annexes aux états financiers consolidés, ainsi que les différents impacts de l'année.

### I - Activités d'exploitation

La pandémie du COVID 19, a continué à impacter les activités de la branche exploitation/gestion du Groupe ; la branche exploitation/gestion a poursuivi son développement en 2021 avec une progression nette du parc de résidences exploitées de 20 unités ; les principales ouvertures de l'exercice par secteur d'activité concernent :

- 8 résidences étudiantes : Bagnolet 1 et 2, Meudon, Saint-Maur, Dijon, Limoges, Bordeaux et Nice
- 2 Apparthotel : Chartres et Clamart
- 10 résidences Séniors : Saint Germain-en-Laye, Chambéry, Le Raincy, Niort, Mèze, Pau, Caen, Tours, Cherbourg, Dijon

Les recettes de la branche Exploitation s'élèvent à 337,2 M€ en 2021 contre 275,3 M€ en 2020, soit une augmentation de 22,5 % ; la décomposition par sous-secteurs d'activité est la suivante :

Produits d'exploitation du secteur d'activité gestion en M€	2021	2020	Evolution 2021 / 2020
Résidences Services Gestion et Filiales	113,9	109,3	4,2%
Résidence Etudes Apparthotels et Filiales	84,3	66,4	26,8%
Relais Spa Val d'Europe	7,4	3,8	93,6%
Relais Spa Roissy	2,7	7,5	-64,5%
Résidence Etudes Seniors et Filiales	97,6	79,6	22,7%
Résidence Etudes Réunion et Filiales	6,3	2,7	129,9%
Résidence Luxembourg Exploitation	1,4	0,9	46,5%
Autres (1)	23,7	5,0	369,1%
<b>Total</b>	<b>337,2</b>	<b>275,3</b>	<b>22,5%</b>

(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 avant impôts de la branche s'améliore à -47,6 M€ contre -65,8 M€ en 2020 (après loyers). L'analyse de ces résultats par sous-secteur d'activité est détaillée ci-après.

### Résidences Services Gestion et Filiales (RSG)

Pour mémoire, en 2020, la crise COVID avait fait chuter les produits d'exploitation de RSG de 10%. Sans retrouver son niveau d'avant crise, les recettes 2021 sont en hausse de 4,2%. Cette augmentation s'explique principalement par la reprise des réservations sur le segment des courts séjours. Le segment étudiant s'est maintenu.

Le niveau des charges d'exploitation a quant à lui augmenté de façon plus importante que les recettes. Conformément aux accords signés en 2020, RSG a versé les loyers aux propriétaires investisseurs.

L'EBITDA s'est logiquement dégradé (après loyers) sur 2021 à -0,2 m€, et un résultat net avant impôts de -1,1 m€ contre 0,7 m€ en 2020 (après loyers).

### Résidence Etudes Apparthotels et Filiales (REA)

Comme l'année précédente, l'activité apparthotel a été fortement impactée en 2021 par les effets de la pandémie. Le Chiffre d'affaires de REA, bien qu'en hausse cette année de 26,8% par rapport à 2020, qui avait connu une chute de 44,1%, reste en deça de son niveau d'avant crise.

Les charges d'exploitation progressent quant à elles moins vite que le Chiffre d'affaires.

Sur l'année 2021, 55% des propriétaires particuliers ont consenti par avenant à leur bail l'équivalent pour eux de c.2,4 trimestres de loyer, avant versement en 2022 d'un retour à meilleure fortune rendu possible par l'amélioration du chiffre d'affaires entre 20-21 de certaines de nos résidences.

Pour les propriétaires non acceptant, la suspension des loyers a été maintenue en 2021 avec à compter du mois de mai une limitation de son montant à 60% du loyer.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le versement de l'ensemble des loyers a été réalisé.

L'EBITDA (après loyers) de la branche apparthotel est en amélioration par rapport à l'année précédente mais reste encore sensiblement négatif à -12,2 m€ en 2021 (vs -19,3 m€ en 2020).

Le Résultat avant IS (après loyers) s'élève à -14,7 m€ contre -21,7 m€ pour l'exercice 2020.

### Relais Spa Val d'Europe

La résidence, très durement touchée en 2020 par les différentes vagues de confinement, a vu ses recettes 2021 augmenter de 93,6%. La réouverture du parc d'attraction Disneyland Paris à la mi-juillet 2021, et le retour de certaines catégories de touristes, expliquent cette remontée. Le résultat avant IS reste néanmoins déficitaire à -1,4 M€ (après loyers), contre -4,4 m€ en 2020. Les loyers propriétaires ont été à nouveau suspendus sauf pour ceux ayant signé l'avenant proposé à l'identique de REA.

### Relais Spa Roissy

Conformément à la décision prise en septembre 2020, le renouvellement des baux propriétaires n'a pas été réalisé à l'échéance du 31 mars 2021. A cette date, l'exploitation a été reprise par un gestionnaire externe au Groupe. Des négociations sont en cours avec les propriétaires investisseurs pour lesquels les loyers avaient été suspendus depuis le second trimestre 2020.

Dans ce contexte d'arrêt d'activité, les comptes ne sont plus comparables d'un exercice à l'autre.

### Résidence Etudes Seniors et filiales (RES)

RES a continué son développement avec la mise en exploitation de 10 nouvelles résidences seniors.

Le chiffre d'affaires progresse de 22,7 % en 2021, soutenu par la croissance du parc et l'augmentation du remplissage. L'EBITDA économique (après loyers, avant coûts exceptionnels non courants) reste néanmoins négatif à -27,4 m€ en 2021. Le résultat avant IS (et après loyers) s'élève à -32,8 m€ contre -33,9 m€ en 2020.

### 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 0,2 M€ avant impôts.

## **II - Activités patrimoniales**

Ce secteur se compose de filiales foncières spécialement constituées soit pour la détention d'une résidence exploitée par le Groupe, selon les critères décrits dans les notes des comptes consolidés, soit pour la détention 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.

Le patrimoine du groupe, évalué à la juste valeur de marché, s'élève à 398,6 m€ fin 2021, et qui se compare à 370,8 m€ fin 2020, soit une évolution de 27,8 m€.

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, ainsi que quelques résidences de tourisme disposant de restaurant.

Le Groupe a opté depuis 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. Au 31/12/2021, des expertises indépendantes réalisées à cet effet ont conduit à réévaluer ces immeubles d'exploitation de 1,5 m€.

Les **immeubles évalués en biens de placement** comprennent principalement des résidences conservées en patrimoine, des résidences de tourisme urbaines sans restaurant, 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 variation de juste valeur globale sur l'exercice 2021 de 2,7 M€, sur l'ensemble des actifs.

Après application des normes IAS40 et 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 398,6 m€ fin 2021 :

#### Patrimoine du Groupe au 31 décembre 2021 : classification et variation

Variation (en M€)	2020	2021
<b>Patrimoine total au 31 décembre (valeur HD)</b>	<b>370,8</b>	<b>398,6</b>

<b>Classification et variations (en M€)</b>	Actifs de Placement	Actifs d'Exploitation	Actifs en cours *	Actifs Patrimoniaux
<b>ACTIFS PATRIMONIAUX 2020</b>	219,4	124,9	26,5	370,8
Variation de périmètre	30,4	1,3	(13,7)	18,0
Roissy (reprise de la provision)		5,6		5,6
Ajustement de la valeur	2,7	1,5		4,2
<b>ACTIFS PATRIMONIAUX 2021</b>	<b>252,6</b>	<b>133,2</b>	<b>12,9</b>	<b>398,6</b>

\* Les variations d'actifs encours comprennent les virements d'encours pour les résidences livrées dans l'année, les augmentations des encours de productions pour les résidences non livrées.

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 2021 à 8,3 M€ contre -0,5 M€ en 2020.

### III – Activités de promotion

Résidé Etudes développe et commercialise plusieurs lignes de résidences services :

- Les résidences étudiantes commercialisées sous les marque Les Estudines et Stud'City;
- Les résidences Apparthotels commercialisées sous les marques Residhome et Séjours & Affaires;
- Les résidences services pour seniors commercialisées sous les marques Les Girandières 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

Malgré une activité toujours impactée par la crise COVID notamment sur les résidences de tourisme, les réservations ont augmenté de 20% en nombre de logements réservés sur l'année 2021, et les chantiers ont repris. La progression plus importante du nombre de lots réservés par rapport à celle du chiffre d'affaires s'explique par la commercialisation de deux résidences étudiantes en 2021.

La baisse des signatures notariales par rapport à 2020 s'explique par le volant de réservations non signées à fin 2020 inférieur aux années précédentes.

Le niveau limité des réservations sur 2020 entraîne une baisse du Chiffre d'affaires signé en 2021, avec un total de 163,8 m€ contre 210,3 m€ en 2020.

Les réservations réalisées en 2021 sont 5% supérieures à l'année précédente (en valeur), cette progression permet d'espérer un retour à la normale de l'activité à moyen terme.

Les statistiques de réservations et ventes notariales 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**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Evolution 2021/ 2020</b>
Réservations réalisées en M€ (Net d'annulations)	139,1	131,9	5%
<i>En nombre de logements</i>	713	594	20%
Actes notariés signés en M€	163,8	210,3	-22%
<i>En nombre de logements</i>	817	1 099	-26%

Ces réservations incluent en 2021 la vente en bloc de la résidence services seniors Alfortville représentant 85 appartements pour un montant total de 27,9 M€.

La prépondérance des ventes de résidences services seniors par rapport aux autres types de résidences se confirme en 2021, comme le montre le tableau ci-après :

<b>Répartition par nature de produits des actes notariés signés en M€</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Résidences pour seniors	139,9	186,2
Résidences pour étudiants	16,8	20,4
Apparthotel	7,1	3,7
<b>Total</b>	<b>163,8</b>	<b>210,3</b>

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

<b>Répartition par nature juridique des actes notariés signés en M€</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Promotion Résidé Etudes	49,3	132,9
Co-promotion	77,5	61,5
Ventes pour le compte de tiers	37,0	15,9
<b>Total</b>	<b>163,8</b>	<b>210,3</b>

### ✓ 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. Par ailleurs, le chiffre d'affaires réalisé dans les programmes de co-promotion est reconnu selon la méthode de la mise en équivalence, et en conséquence seules les ventes dites « Promotion Résidé 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 120,3 m€ en 2020 à 133,7 m€ en 2021.

		2021	2020	Evolution 2021 / 2020
Ventes immobilières à l'avancement	avec mise en équivalence des partenariats	88,4	73,5	20,3%
Ventes immobilières à l'avancement	avec intégration proportionnelle des partenariats	133,7	120,3	11,1%

#### ✓ Résultat de la Promotion

La marge à l'avancement (avant annulation de la marge de promotion liée aux contrat de location) est en recul par rapport à 2020, du fait des décalages de lancement et d'avancement des opérations, ainsi qu'au ralentissement des signatures notaires.

Les charges d'exploitation sont restées stables entre 2020 et 2021, alors que dans le même temps, les honoraires facturés sur l'année accusent un net recul lié aux décalages décrits plus haut. Le résultat opérationnel courant passe ainsi d'une perte de -5,8 m€ en 2020 à -12,5 m€ en 2021.

Après loyers, et avant annulation de la marge de promotion liée aux contrats de location, l'EBITDA de la branche promotion s'établit à -6,3 m€ en 2021 et la perte avant IS est de -8,0 m€, contre une perte de -1,1 m€ en 2020.

## IV – Perspectives

Après une phase de gestion de la crise Covid centrée sur la préservation de la liquidité du Groupe, les perspectives financières reposent sur trois axes : la reconstitution des fonds propres, le désendettement du groupe et le retour à la rentabilité des métiers.

L'impact de la pandémie Covid fait de la reconstitution des fonds propres la priorité à court terme. Le Groupe a ainsi pour objectif de retrouver fin 2023 un niveau de fonds propres consolidés (avant IFRS 16) supérieur à celui d'avant-crise (p.m. 92 m€ fin 2019). Plusieurs opérations doivent être conclues à cette fin en 2022 et 2023 : l'émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) de 60 m€ et la cession des fonds de commerce d'un panel de résidences seniors matures sont en phase avancée ; d'autres opérations contributives sont prévues pour le 2e semestre 2022 et l'an prochain (cession de murs de résidences génératrices de plus-values, ouverture de capital minoritaire). L'impact positif attendu de ces transactions sur les fonds propres consolidés est compris dans une fourchette allant de 110 à 140 m€.

Le renforcement des fonds propres a pour corollaire la réduction de la dette du Groupe, principalement constituée de dette hypothécaire (dette immobilière adossée aux actifs en patrimoine) et de dette corporate.

La dette hypothécaire du Groupe est de 244 m€ fin 2021 (pour près de 400 m€ d'actifs immobiliers hors droits), est principalement amortissable et diminuera avec les cessions d'actifs prévues sur 2022-2023<sup>1</sup>. C'est pourquoi un refinancement hypothécaire de 50 m€ est prévu en 2026, cohérent avec (i) une baisse d'environ 10% de la dette hypothécaire, (ii) une stabilisation du ratio loan-to-value (LTV) à environ 60% d'ici 2026 et (iii) le maintien d'un patrimoine immobilier net de dettes hypothécaires supérieur à 130 m€ conformément à l'engagement pris à l'égard des porteurs obligataires. Pour rappel le Groupe a réalisé une opération équivalente en 2019 avec le Crédit Agricole qui a abouti à un refinancement hypothécaire net de 50 m€ pour un LTV post money de 67%.

Le Groupe a pour objectif de diviser par trois d'ici cinq ans la dette corporate du Groupe, qui représente 178 m€ fin 2021 et se compose de deux obligations Euro PP de respectivement 50 m€ et 42,4 m€, et de 83 m€ de prêts garantis par l'Etat (PGE) obtenus fin 2020. Le remboursement des PGE est prévu sur les quatre prochaines années après deux années de franchise. Les Euro PP sont prévus d'être remboursés à

échéance, soit respectivement début 2025 et fin 2026, à parts équivalentes au moyen d'une nouvelle dette corporate et du refinancement hypothécaire mentionné ci-dessus.

L'amélioration exceptionnelle du besoin en fonds de roulement en 2020 (en ce compris les étalements de charges sociales) qui a conforté la liquidité à court terme du Groupe face à la crise et permet à la trésorerie disponible de dépasser 100 m€ fin 2021, est prévue d'être résorbée sur les prochaines années, à hauteur de 70 à 90 m€ selon l'issue des négociations et contentieux en cours avec certains investisseurs-bailleurs de la branche apparthotel.

Le troisième axe est le retour à la rentabilité des métiers, situés quasi exclusivement en France.

La promotion immobilière, touchée par la pandémie à travers de moindres honoraires de gestion et de commercialisation en VEFA, s'adapte à un niveau d'activité futur inférieur aux années pré-Covid du fait de l'arrêt sine die du développement d'apparthotels et du développement attendu de résidences étudiantes et seniors. Les marges de promotion sont prévues par prudence et transitoirement à un niveau inférieur à la performance pré-Covid (près de 9% en moyenne sur 2016-2019).

La branche apparthotel, la plus impactée par la pandémie Covid-19, pourra retrouver un EBITDA<sup>2</sup> courant positif dès 2023 si l'embellie d'activité observée depuis mars 2022 se poursuit. Le taux de marge d'EBITDA<sup>2</sup> visé à terme est voisin de celui avant crise (7% en 2018). La proportion de la branche apparthotel dans le parc géré par le Groupe se trouvera réduite avec la fin d'exploitation du Relais SPA Roissy et avec la croissance du parc géré toutes branches confondues (+3% à +5% par an sur 2022-2026) exclusivement tirée par les secteurs étudiants et seniors.

La branche étudiante, dont le Groupe est leader en France et dont l'EBITDA<sup>2</sup> est resté positif pendant la crise malgré une composante courts séjours, vise à mi-décennie une marge proche des performances historiques pré-Covid (plus de 8%).

La branche seniors, résiliente pendant la crise et portée par des perspectives démographiques très favorables mais encore fortement déficitaire en 2021 du fait des nombreuses résidences livrées ces dernières années, doit atteindre l'équilibre en milieu de décennie grâce à la diffusion de la nouvelle grille alignée sur les tarifs de marché et à la poursuite du remplissage des résidences non matures. Un renforcement du management opérationnel soutient cet objectif important pour l'évolution de la profitabilité du Groupe. Après cession en 2022 du panel de résidences par sa filiale Réside Etudes Seniors, le Groupe restera le 2e opérateur de résidences seniors en France grâce à la dynamique de croissance embarquée du parc géré.

Au global, l'objectif du Groupe est d'atteindre un EBITDA<sup>2</sup> courant positif en 2022 hors apparthotel, et positif en 2023 au niveau consolidé. Le renforcement de la structure financière du Groupe permettra de maintenir la dette financière nette à un niveau inférieur aux fonds propres consolidés sur les prochaines années et inférieur à l'EBITDA<sup>2</sup> consolidé d'ici 2026.

---

<sup>1</sup> Les cessions immobilières programmées sur 2022-2023 seront en partie compensées par des acquisitions patrimoniales limitées sur la période 2022-2026 aux engagements déjà pris par le Groupe et aux locaux de services des futures résidences livrées (espaces en pied d'immeubles nécessaires à leur exploitation), le produit net des cessions représentant 40 à 50 m€ en cumul sur 2022-2026

<sup>2</sup> L'EBITDA, avant IFRS16, représente la somme du résultat net comptable augmenté des charges financières, des impôts et taxes, des dotations aux amortissements et aux provisions, ainsi que des éventuels coûts exceptionnels liés à la titrisation de créances

Enfin, Réside Etudes Investissement a obtenu l'avis positif du Fonds de transition, entériné par l'accord du Ministre de l'Economie et des Finances en date du 28 juin 2022, pour l'émission de titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) à souscrire par l'Etat avant le 30 septembre 2022 pour un montant de 60 millions d'euros.

Cet instrument du Fonds de transition s'inscrit dans le cadre du régime d'aides français autorisé le 14 septembre 2021 par une décision C (2021) 6744 de la Commission européenne, dont l'objectif annoncé est de soutenir la solvabilité des entreprises rencontrant des difficultés temporaires dues à l'épidémie de COVID-19.

Ces TSDI sont considérés comme des fonds propres du Groupe en norme IFRS, et renforcent ainsi sa structure financière, pour lui permettre de réaliser son plan d'affaires et assurer le rebond de ses activités.

Ce financement était conditionné à l'extension de deux années de la maturité des obligations émises par REI en 2016, la portant ainsi du 18 février 2023 au 18 février 2025.

L'accord des porteurs obligataires sur cette extension de maturité et le calcul du gearing au 31/12/2021 en incluant les TSDI, a été obtenu le 15 juin 2022 pour les deux Euro PP émis par REI, l'entrée en vigueur des résolutions étant liée à l'émission des TSDI prévue au plus tard le 31 juillet 2022. Pour des raisons purement administratives, le souscripteur unique a demandé à reporter de deux mois la date butoir pour l'émission du TSDI du 31 juillet au 30 septembre 2022. A la date d'arrêt des comptes, le Groupe est confiant dans sa capacité d'obtenir dans les prochaines semaines un vote favorable de l'assemblée générale des porteurs obligataires pour reporter cette échéance du 31 juillet au 30 septembre 2022.

Les principales caractéristiques des TSDI sont :

- une rémunération au taux de EURIBOR 12 mois flooré à zéro plus une marge progressive allant de 3,40% l'an, la 1<sup>ère</sup> année date anniversaire de l'émission, à 10,40% l'an, à compter de la 7<sup>ème</sup> année date anniversaire de l'émission,
- l'affectation exclusive des fonds aux besoins de trésorerie de la société Réside Etudes Apparthotel (REA),
- l'engagement de l'émetteur, notamment, de ne pas verser de dividendes à ses actionnaires jusqu'au remboursement des TSDI



## Commentaires sur les prises de participation et de contrôle

---

Aucune acquisition n'est venue impacter significativement les comptes consolidés du Groupe 2021. Le détail des participations figure en page 87 du rapport annuel.

## 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, comme l'activité touristique 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 les activités parahotelières et étudiantes.

## **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.

Depuis la crise pandémique de la COVID 19 ainsi que le récent conflit russo-ukrainien, on constate une tension significative sur l'approvisionnement en matériaux et matières premières ainsi qu'une hausse des coûts des flux énergétiques.

## **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 appartohotels 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 seniors 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 même si celle-ci est la conséquence d'un événement imprévisible et externe (ex : crise pandémique) impactant lourdement ses activités, 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 notamment les conséquences financières de la mise en jeu de sa responsabilité civile, avec l'appui de ses courtiers et dans les limites de l'offre assurantielle accessible.

## **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 veille à respecter un certain nombre de clauses restrictives et de ratios financiers attachés aux emprunts bancaires et obligataires contractés. Leur non-respect peut aller jusqu'à une demande de remboursement anticipé. Le cas échéant, ceux-ci peuvent faire l'objet de négociation avec ses partenaires investisseurs et bancaires.

## 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. Des ateliers spécifiques sont mis en place sur des thématiques sensibles ou récurrentes de façon à y apporter des réponses circonstanciées et définir un programme de sensibilisation adapté. 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	32
Etat de variation des capitaux propres consolidés	34
Compte de résultat consolidé	35
Information sectorielle	37
Tableau des flux de trésorerie consolidé	40
Notes annexes aux états financiers consolidés	42
Liste des sociétés consolidées	70

---

## 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 sur les « contrats de location » 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

##### Bilan consolidé actif

(En K€)		2021	2020
Ecart d'acquisition		998	4 988
Immobilisations incorporelles nettes	Note 4-1	9 930	10 846
Immobilisations corporelles nettes et immeubles d'exploitation nets	Note 4-2 et 4-3	192 685	162 941
Droits d'utilisation nets sur immeubles d'exploitation loués	Note 4-2	367 692	318 562
Immeubles de placement	Note 4-3 et 4-4	252 551	219 436
Immeubles de placement en cours de construction	Note 4-4	843	26 545
Droits d'utilisation sur immeubles de placement loués	Note 4-4	839 173	787 643
Titres mis en équivalence	Note 4-5	7 565	6 735
Autres actifs financiers	Note 4-5	9 085	7 935
Actifs d'impôts différés	Note 4-6	25 877	16 640
<b>Total des Actifs non courants</b>		<b>1 706 397</b>	<b>1 562 271</b>
Stocks nets	Note 4-7	47 029	37 812
Créances clients nettes	Note 4-8	40 714	41 791
Autres créances nettes	Note 4-9	105 090	89 172
Actifs d'impôts exigibles	Note 4-9	278	409
Trésorerie et équivalent de trésorerie	Note 4-10	119 090	198 930
<b>Total des Actifs courants</b>		<b>312 200</b>	<b>368 113</b>
<b>Total de l'Actif</b>		<b>2 018 598</b>	<b>1 930 384</b>

Le total bilan consolidé du Groupe est porté à 2 018,6 M€ contre 1 930,4 M€ en 2020.

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 1 206,8 M€.

L'écart d'acquisition correspond au montant restant après l'affectation de l'écart initial lié à l'achat de l'hôtel Le RECIF, à la Réunion en 2020.



## Bilan consolidé passif

(En K€)		2021	2020 *
Capital social		50 000	50 000
Réserves liées au capital		(15 069)	18 323
Réserves consolidées **	Note 2	75 163	128 158
<b>Résultat consolidé groupe ***</b>	Note 2	<b>(52 993)</b>	<b>(67 219)</b>
<b>Capitaux Propres part du groupe</b>		<b>57 101</b>	<b>129 262</b>
Résultat des minoritaires		(113)	(258)
Réserves des minoritaires		1 286	790
<b>Total des Capitaux propres</b>		<b>58 274</b>	<b>129 794</b>
Dettes financières à long et moyen terme	Note 5-1	333 821	434 766
Autres passifs non-courants ****	Notes 5-6 et 7	46 813	16 854
Obligations locatives non courantes	Note 5-1	1 065 505	963 503
Avantage du personnel	Note 5-2	1 844	1 771
Provisions - non courant	Note 5-3	3 583	2 188
Passifs d'impôts différés	Note 5-4	26 188	10 461
<b>Total des Passifs non courants</b>		<b>1 477 753</b>	<b>1 429 543</b>
Part à moins d'un an des dettes financières à long et moyen terme	Note 5-1	116 544	19 722
Obligations locatives courantes	Note 5-1	94 123	81 883
Autres passifs et concours bancaires	Note 5-5	14 413	18 850
Dettes fournisseurs	Note 5-6	94 249	85 925
Autres dettes	Note 5-7	163 041	164 273
Passif d'impôts exigibles		200	393
<b>Total des Passifs courants</b>		<b>482 571</b>	<b>371 047</b>
<b>Total du passif</b>		<b>2 018 598</b>	<b>1 930 384</b>

\*2020 ajusté de la norme IAS19 à application rétrospective (cf chapitre avantage du personnel des notes annexes)

\*\*dont réserve liée à l'application de la norme IFRS 16 : 68 259 K€ en 2021 contre 80 012 K€ en 2020

Et correction de l'impôt différé sur les DU en juste valeur pour (22 645) K€ - l'impact est identique sur les fonds propres 2020

\*\*\*dont résultat lié à l'application de la norme IFRS 16 : (10 186) K€ en 2021 contre (11 753) K€ en 2020

\*\*\*\*Au 31 décembre 2020, les dettes considérées par la société comme litigieuses car contestées jusqu'à une condamnation par une décision au fond ont été reclassées en « autres passifs non-courants » (présentées l'an dernier en « dettes fournisseurs ») afin de corriger une erreur de présentation des états financiers de l'exercice précédent,

Les fonds propres consolidés, part du Groupe, s'élèvent à 57,1 M€ à fin 2021 contre 129,2 M€ à la clôture de l'exercice précédent. Leurs évolutions sont détaillées dans les tableaux de la page suivante.

Les passifs non courants sont constitués d'Obligations Locatives à plus d'un an de 1 065,5 M€, et les passifs courants d'Obligations Locatives à moins d'un an pour 94,1 M€, soit un total de dettes locative de 1 159,6 M€. Cette Obligation Locative fait pendant aux Droits d'Utilisation activés.

## Etat de variation des capitaux propres consolidés

La variation des capitaux propres est présentée ci-dessous :

<b>Variation (part du groupe)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fonds propres à l'ouverture	129 262	172 273
Correction impôt différé IFRS16 2019 sur les DU en juste valeur	(22 645)	-
Résultat de l'exercice	(52 993)	(66 813)
Actions auto-détenues	555	711
Ecart d'évaluation IAS16	3 211	23 128
Divers	(289)	(37)
<b>Fonds propres à la clôture</b>	<b>57 101</b>	<b>129 262</b>

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

<b>Variation des fonds propres avant IFRS 16 (part du groupe)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fonds propres à l'ouverture	61 003	92 261
Résultat de l'exercice avant IFRS 16	(42 807)	(55 060)
Actions auto-détenues	555	711
Ecart d'évaluation IAS16	3 211	23 128
Divers	(289)	(37)
<b>Fonds propres à la clôture</b>	<b>21 673</b>	<b>61 003</b>

<b>Variation des fonds propres après IFRS 16 (part du groupe)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fonds propres avant IFRS 16	21 673	61 003
Impact réserves IFRS 16 *	45 614	80 012
Résultat IFRS 16	(10 186)	(11 753)
<b>Fonds propres à la clôture</b>	<b>57 101</b>	<b>129 262</b>

*\*dont (22,6) m€ d'impôt différé constaté sur les DU en juste valeur à l'application de la norme en 2019*

## Compte de résultat consolidé

(En K€)		2021	2020
Ventes immobilières *	Note 6-1	59 268	49 076
Recettes locatives	Note 6-2	281 465	245 406
Autres produits des activités ordinaires	Note 6-3	72 292	43 468
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>413 024</b>	<b>337 950</b>
Achats consommés **	Note 2	(106 426)	(69 840)
Charges de personnel	Note 6-4	(109 912)	(98 537)
Impôts et taxes		(11 529)	(10 521)
Charges opérationnelles courantes		(99 156)	(75 868)
Dotations nettes aux amortissements	Note 6-5	(15 433)	(14 994)
Dotations nettes aux amortissements des droits d'utilisation des immeubles d'exploitation	Note 6-5	(36 335)	(30 787)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	Note 6-6	8 333	580
Dotations nettes aux provisions des droits d'utilisation des immeubles d'exploitation	Note 6-6	1 025	975
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>43 591</b>	<b>38 959</b>
Autres produits et charges opérationnels	Note 6-7	(3 188)	(89)
Ajustements de la valeur des immeubles de placement	Note 6-8	2 696	(6 172)
Ajustements de la valeur des droits d'utilisation sur biens de placement	Note 6-8	(47 492)	(66 227)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		737	2 659
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>(3 657)</b>	<b>(30 871)</b>
Coût de l'endettement financier brut		(11 701)	(11 623)
Charges d'intérêts sur obligation locative	Note 2	(51 544)	(46 901)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	Note 6-9	<b>(63 245)</b>	<b>(58 524)</b>
Autres produits et charges financiers		(2 674)	(473)
<b>Résultat avant Impôts</b>		<b>(69 575)</b>	<b>(89 868)</b>
<b>Charge d'impôt sur le résultat ***</b>	Note 6-10	<b>16 470</b>	<b>22 391</b>
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		(49 709)	(63 560)
<b>Résultat net</b>		<b>(53 105)</b>	<b>(67 477)</b>
dont part du groupe		(52 993)	(67 220)
dont intérêts minoritaires		(113)	(258)

\*dont déduction de la quote part du chiffre d'affaires promotion IFRS16 (29 126) K€ en 2021 et (24 444) K€ en 2020

\*\*dont dans le cadre de IFRS 16, annulation de loyer pour 124 356 K€ et quote part de charge promotion pour 26 901 K€

\*\*\*dont Impôts liés à la norme IFRS 16 : 3 397 K€ en 2021 contre 3 918 K€ en 2020

L'impact net sur le résultat 2021 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 413,0 M€ en 2021 contre 337,9 M€ en 2020, soit une augmentation de 22%.

Les ventes immobilières, qui dépendent directement de l'avancement des programmes pris en compte au 31 décembre, sont en légère augmentation passant de 59,3 M€ en 2021 contre 49,1 M€ à la fin de l'exercice précédent. Les recettes locatives sont en forte augmentation à 281,5 M€ en 2021 contre 245,4 M€ à fin 2020.

Le résultat opérationnel courant (après loyers) présente une perte de -43,7 M€ en 2021 contre -55,8 M€ en 2020. Une hausse de valeur a été constatée sur les immeubles de placement pour un montant de 2,7 M€ en 2021 contre une moins-value de 6,1 M€ en 2020.

Après loyers, le résultat net s'établit en 2021 à une perte 42,9 M€ contre 55,2 M€ en 2020. Il comprend un profit d'impôt de 13 M€ contre une 18 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.

**Résultat global de l'exercice avec IFRS 16**

(En K€)	2021	2020
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>(52 993)</b>	<b>(67 219)</b>
Variation de juste valeur des instruments de couverture	(469)	133
Impôts différés correspondants	117	(33)
<b>Total des gains et pertes constatés directement en capitaux propres recyclables en résultat</b>	<b>(352)</b>	<b>100</b>
Variation des gains et pertes actuariels sur engagements retraite	97	(110)
Impôts différés correspondants	24	30
<b>Total des gains et pertes constatés directement en capitaux propres non recyclables en résultat</b>	<b>121</b>	<b>(80)</b>
<b>Résultat global</b>	<b>(53 224)</b>	<b>(67 199)</b>

**Résultat net consolidé par action**

	2021	2020
Nombre d'actions au 31 décembre (hors actions auto-détenues)	975 335	967 000
Résultat net par action (en euros) part du groupe	(54,33)	(69,51)

## 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.

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.

## Information sectorielle 2021

2021 (en K€)	Exploitation gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (1)	IFRS16	Consolidé
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>337 144</b>	<b>19 056</b>	<b>107 300</b>	<b>37 517</b>		<b>501 017</b>	<b>(58 866)</b>	<b>(29 126)</b>	<b>413 024</b>
Charges opérationnelles courantes	(381 523)	(3 156)	(115 682)	(36 783)	(3)	(537 148)	58 853	151 257	(327 038)
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur	(14 990)	(3 404)	(427)	(2 405)		(21 226)		(35 310)	(56 536)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	13 826	4	214	53	29	14 126			14 126
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>(45 542)</b>	<b>12 500</b>	<b>(8 595)</b>	<b>(1 618)</b>	<b>25</b>	<b>(43 231)</b>		<b>86 821</b>	<b>43 590</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	(2 467)	25	21	(732)	(32)	(3 185)	(4)	(47 492)	(50 680)
Ajustements de la valeur des immeubles de placement		2 696				2 696			2 696
<b>Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence</b>			<b>2 104</b>			<b>2 104</b>		<b>(1 367)</b>	<b>737</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(48 009)</b>	<b>15 221</b>	<b>(6 470)</b>	<b>(2 350)</b>	<b>(7)</b>	<b>(41 615)</b>	<b>(4)</b>	<b>37 962</b>	<b>(3 657)</b>
Résultat financier	403	(6 944)	(1 533)	(6 300)		(14 374)		(51 544)	(65 918)
<b>Résultat avant impôt hors activité en cours d'arrêt</b>	<b>(47 606)</b>	<b>8 277</b>	<b>(8 003)</b>	<b>(8 650)</b>		<b>(55 982)</b>		<b>(13 582)</b>	<b>(69 564)</b>
Résultat avant impôt des activités en cours d'arrêt					(7)	(7)			(7)
<b>Résultat avant impôt toutes activités</b>	<b>(47 606)</b>	<b>8 277</b>	<b>(8 003)</b>	<b>(8 650)</b>	<b>(7)</b>	<b>(55 989)</b>		<b>(13 582)</b>	<b>(69 575)</b>

(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 31/12/2021 (en K€)	Exploitation gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (2)	IFRS16	Consolidé
Actifs non courants	74 222	398 895	9 868	48 687		531 672	32 139	1 206 864	1 706 397
Actifs courants	237 447	22 935	132 462	128 505	1 221	522 570	210 370		312 200
<b>Total actifs</b>	<b>311 669</b>	<b>421 830</b>	<b>142 330</b>	<b>177 192</b>	<b>1 221</b>	<b>1 054 242</b>	<b>242 509</b>	<b>1 206 864</b>	<b>2 018 598</b>
Passifs non courants	91 877	260 265	35 083	(12 082)		375 143	4 668	1 077 313	1 447 787
Passifs courants	274 784	53 425	90 957	236 541	547	656 254	237 840	94 123	512 537
<b>Total des passifs hors capitaux propres</b>	<b>366 661</b>	<b>313 690</b>	<b>126 040</b>	<b>224 459</b>	<b>547</b>	<b>1 031 397</b>	<b>242 509</b>	<b>1 171 436</b>	<b>1 960 324</b>

(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 2020

2020 (en K€)	Exploitation Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (1)	IFRS16	Consolidé
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>275 297</b>	<b>17 668</b>	<b>88 802</b>	<b>32 769</b>		<b>414 536</b>	<b>(52 142)</b>	<b>(24 444)</b>	<b>337 950</b>
Charges opérationnelles courantes	(331 151)	(2 557)	(91 623)	(33 282)	(7)	(458 663)	52 128	151 715	(254 820)
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur	(14 076)	(3 101)	(268)	(2 079)	(9)	(19 533)		(29 812)	(49 345)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	4 530	11	546	33		5 120			5 120
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>(65 400)</b>	<b>12 021</b>	<b>(2 543)</b>	<b>(2 559)</b>	<b>(16)</b>	<b>(58 540)</b>	<b>(2)</b>	<b>97 459</b>	<b>38 917</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	(59)	(18)	12	(22)	(10)	(97)		(66 228)	(66 325)
Ajustements de la valeur des immeubles de placement		(6 172)				(6 172)			(6 172)
<b>Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence</b>			<b>2 659</b>			<b>2 659</b>			<b>2 659</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(65 459)</b>	<b>5 831</b>	<b>129</b>	<b>(2 581)</b>	<b>(26)</b>	<b>(62 149)</b>	<b>(2)</b>	<b>31 231</b>	<b>(30 920)</b>
Résultat financier	(334)	(6 921)	(1 231)	(3 613)		(12 098)		(46 901)	(58 999)
<b>Résultat avant impôt hors activité en cours d'arrêt</b>	<b>(65 793)</b>	<b>(1 089)</b>	<b>(1 102)</b>	<b>(6 194)</b>		<b>(74 222)</b>		<b>(15 670)</b>	<b>(89 892)</b>
Résultat avant impôt des activités en cours d'arrêt					(26)	(26)			(26)
<b>Résultat avant impôt toutes activités</b>	<b>(65 793)</b>	<b>(1 089)</b>	<b>(1 102)</b>	<b>(6 194)</b>	<b>(26)</b>	<b>(74 204)</b>		<b>(15 670)</b>	<b>(89 868)</b>

(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)	IFRS16	Consolidé
Actifs non courants	63 214	378 953	7 933	32 382		482 482	33 788	1 113 645	1 562 339
Actifs courants	279 536	33 948	139 751	150 522	1 224	604 981	236 936		368 045
<b>Total actifs</b>	<b>342 750</b>	<b>412 901</b>	<b>147 684</b>	<b>182 904</b>	<b>1 224</b>	<b>1 087 463</b>	<b>270 655</b>	<b>1 113 645</b>	<b>1 930 384</b>
Passifs non courants	83 692	256 823	62 668	78 071	29	481 283	32 096	963 503	1 412 690
Passifs courants	266 187	56 278	62 739	159 029	345	544 578	238 561	81 883	387 900
<b>Total des passifs hors capitaux propres</b>	<b>349 879</b>	<b>313 101</b>	<b>125 407</b>	<b>237 100</b>	<b>374</b>	<b>1 025 861</b>	<b>270 655</b>	<b>1 045 386</b>	<b>1 800 590</b>

(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.

## Tableau des flux de trésorerie consolidé

<b>Tableau des flux de trésorerie consolidé (en K€)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Résultat net des activités	(53 105)	(67 477)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(2 104)	(2 659)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	1 250	4 591
Quote part de marge de promotion neutralisée	3 593	950
Charges et produits liés aux stocks options et assimilés	-	-
Dotation nette aux amortissements et provisions	44 980	44 186
Elimination des variations de juste valeur	44 796	72 406
Variation des provisions d'impôts différés actifs	4 586	(10 892)
Variation des provisions d'impôts différés passifs	(21 623)	(12 026)
+/- value de cession	1 766	58
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>24 138</b>	<b>29 136</b>
Variation de stocks	9 216	(18 629)
Variation des autres postes d'actifs courants	(2 131)	157 256
Variation des postes de passifs courants	12 268	12 121
<b>Activités opérationnelles</b>	<b>19 353</b>	<b>150 748</b>
Décaissements sur immobilisations	(64 094)	(92 636)
Encaissements sur cessions d'immobilisations	678	1 234
Variation de périmètre immobilisations	(37)	(4 236)
<b>Activités d'investissements</b>	<b>(63 453)</b>	<b>(95 638)</b>
Dividendes versés	(0)	0
Augmentation de capital ou apport	580	712
Remboursement d'emprunts à long et moyen terme	(28 157)	(32 119)
Encaissement d'emprunts à long et moyen terme	12 201	120 862
Remboursements liés à la dette locative	(81 500)	(43 819)
Encaissements liés à la dette locative	40 964	22 400
Instruments de couverture	469	(133)
<b>Activités de financement</b>	<b>(55 443)</b>	<b>67 903</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>(75 403)</b>	<b>152 149</b>
Trésorerie nette à l'ouverture de l'exercice	180 080	27 931
Trésorerie nette à la clôture de l'exercice	104 677	180 080

note 4-10

La capacité d'autofinancement s'établit à 24,1 M€ en 2021 contre 29,1 M€ en 2020.

La trésorerie nette consolidée est en diminution à 104,7 M€ en 2021 contre 180,1 M€ à fin 2020 ; cette variation provient pour l'essentiel :

- de la capacité d'autofinancement avant IFRS16 de -48,7 M€
- des investissements patrimoniaux et immobilisations corporelles pour -34,5 M€
- de remboursements nets des dettes financières pour -3,4 M€
- de l'optimisation du BFR de 11,2 M€ (report de charges, report complémentaire de loyers propriétaires, moindre tirage des lignes de crédit promotion).



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

La capacité d'autofinancement avant IFRS 16 s'établit à - 48,7 M€ en 2021 contre -51,2 M€ en 2020.

<b>CAF avant IFRS 16</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Résultat net des activités	(42 920)	(55 753)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(2 104)	(2 659)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	1 250	4 591
Dotation nette aux amortissements et provisions	9 672	15 389
Elimination des écarts de juste valeur	(2 697)	6 179
Variation des provisions d'impôts différés actifs	4 586	(6 974)
Variation des provisions d'impôts différés passifs	(18 227)	(12 038)
+/- valeur de cession	1 770	58
Capacité d'autofinancement avant IFRS 16	(48 671)	(51 207)

La capacité d'autofinancement après IFRS 16 s'établit à 24,1 M€ en 2021 contre 29,1 M€ en 2020.

<b>CAF après IFRS 16</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Résultat net IFRS 16	(10 186)	(11 753)
Quote part de marge de promotion neutralisée	3 593	950
Dotation nette aux amortissements et provisions IFRS 16	35 306	28 837
Elimination des écarts de juste valeur IFRS 16	47 492	66 227
Variation des impôts différés IFRS 16	(3 396)	(3 918)
Capacité d'autofinancement après IFRS 16	24 138	29 136

## Notes annexes aux états financiers consolidés

### Note 1 – Principes comptables

#### Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe Réside Etudes au 31 décembre 2021 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 29 juin 2022. Les principes comptables retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2021 sont conformes à ceux retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2020.

Les hypothèses de continuité d'exploitation de chaque activité du Groupe ont été spécifiquement revues. En dehors des comptes de la société Relais Spa Roissy, arrêtés en valeurs liquidatives, les comptes 2021 ont été arrêtés dans l'hypothèse et le principe de continuité d'exploitation (cf note 10 événements post clôture).

#### 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 2021 et adoptés par l'Union Européenne.

Les normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire en 2021 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 et de la révision de la norme IAS 19 sur les engagements retraites.

Normes applicables à 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
Révision de la norme IAS 19	Engagements retraites	01/01/2021
Normes entrant en vigueur après la clôture	Thème	Entrée en vigueur
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

Le Groupe applique en 2021 le paragraphe 31 de la norme IAS 16 et de réévaluer à leur juste valeur de marché les actifs d'exploitation détenus en propre.

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 effectue l'exercice de réévaluation avec une régularité annuelle.

Pour mémoire, la norme IFRS 11 relative aux partenariats d'entreprise entraîne la comptabilisation 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 selon les deux méthodes : intégration proportionnelle et mise en équivalence.

#### 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.

Comme le montre les états financiers, l'ensemble des activités du Groupe a été de nouveau impacté par les effets de la crise liée au COVID 19 sur l'exercice 2021.

Le secteur des résidences hôtelières a continué à être plus particulièrement touché par cette crise : il fait partie des secteurs bénéficiaires d'aides spécifiques de l'Etat (secteur S1). Les activités de promotion immobilière ont accusé des retards sur l'exercice précédent, non totalement récupérés en 2021. Les livraisons de programmes et l'avancement des chantiers ont été perturbés sur l'exercice 2021 par les mesures de restriction imposées ralentissant le calendrier d'exécution des travaux et l'approvisionnement en matériaux, et par des faillites d'entreprises de travaux.

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.

En 2021, Le Groupe a sollicité et obtenu différentes aides publiques (fonds de solidarité, aides coûts fixes, chômage partiel), pour un total de 10 446 K€.

## **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 constituait 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.

Pour les immeubles d'exploitation, la valeur de marché est déterminée par des experts indépendants.

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

La variation de l'écart de réévaluation s'analyse comme suit :

Suivi des écarts de réévaluation IAS16 bruts (en K€)	2020	2021	2021	2021
	Ouverture	Amortissement	Réévaluation	Clôture
	23 128	535	5 123	27 716

La valeur nette comptable de chaque actif est augmentée suite à l'application du modèle de réévaluation de la norme IAS 16 ; cette augmentation est comptabilisée dans les capitaux propres sous la rubrique écart de réévaluation.

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

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	FAI *	HFA*
Valeur des biens d'exploitation au 31/12/2021	139 778	133 227
Valeur avec une variation du taux de rendement de +0,50%	(19 279)	(13 168)
Valeur avec une variation du taux de rendement de -0,50%	6 497	12 438
Valeur avec une variation du loyer normatif de +5,0%	5 416	5 116
Valeur avec une variation du loyer normatif de -5,0%	(8 412)	(8 059)

\* FAI : frais inclus - HFA : hors frais

## Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché et ne sont pas amortis en application de la norme 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 cout 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.

<b>Analyse de la sensibilité des justes valeurs des biens de placement (en K€)</b>	<b>FAI *</b>	<b>HFA*</b>
Valeur des biens de placement au 31/12/2021	240 074	225 828
Valeur avec une variation du taux de rendement de +0,50%	(28 617)	(26 914)
Valeur avec une variation du taux de rendement de -0,50%	30 785	29 010
Valeur avec une variation du loyer normatif de +5,0%	9 195	8 674
Valeur avec une variation du loyer normatif de -5,0%	(14 544)	(13 659)

\*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 2021 des taux de rendement s'étend entre 2 % et 8 % ; 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 2021 des taux de rendement s'étend entre 2% et 8%.

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

Le comité de renouvellement des baux procède périodiquement à une revue du portefeuille et considère une durée additionnelle à la durée comptabilisée en fonction des probabilités de renouvellement estimées sur la base de la rentabilité des actifs. Des recharges de bail d'une durée de 9 années peuvent ainsi être appliquées aux contrats en cours. Aucune option de renouvellement n'est considérée sur les contrats déficitaires. Aucune résiliation en cours de bail n'a pour l'instant été envisagée.

S'agissant des résidences ouvertes au cours d'exercices récents et en phase de lancement, aucune hypothèse de renouvellement n'est prise en compte car il n'existe pas à date une certitude raisonnable que le bail soit renouvelé.

- **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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

- **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 2022 et qu'aucune autre clause contractuelle n'ai 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 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 2021 de la façon suivante :



Les impacts sur le résultat 2021 se décomposent en :

<b>Impacts sur les Capitaux Propres (en M€)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Variations</b>
Immeubles de placement (JV)	839,2	787,6	51,6
Immeubles d'exploitation (coût amorti)	368,8	320,7	48,1
<b>Droits d'Utilisation (Actif)</b>	<b>1 207,9</b>	<b>1 108,3</b>	<b>99,6</b>
Immeubles de placement (JV)	(756,9)	(702,5)	(54,4)
Immeubles d'exploitation (coût amorti)	(402,7)	(342,9)	(59,8)
<b>Dettes locatives (Passif)</b>	<b>(1 159,6)</b>	<b>(1 045,4)</b>	<b>(114,2)</b>
Contrats déficitaires	(1,1)	(2,1)	1,0
Impôts différés passifs (25%)	(11,8)	(15,2)	3,4
<b>Impact net sur capitaux propres</b>	<b>35,4</b>	<b>45,6</b>	<b>(10,2)</b>
<b>dont Impact net sur résultat</b>	<b>(10,2)</b>	<b>(11,8)</b>	<b>1,6</b>

<b>Impacts sur l'exercice 2021 (en M€)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Variations</b>
Loyers nets annulés (compris reprise amendement 46A allègement Covid 2021 pour 9,4 m€)	124,4	128,2	(3,8)
Dotations aux amortissements sur DU d'exploitation	(36,3)	(30,8)	(5,5)
Charges d'intérêts	(51,5)	(46,9)	(4,6)
Ecart de juste valeur sur DU en JV	8,0	(43,8)	51,8
Effet des renouvellements sur la DL	(55,5)	(22,4)	(33,1)
Effet de la variation des contrats déficitaires	1,0	1,0	-
Quote part de marge de promotion	(3,6)	(1,0)	(2,6)
	<i>dont déduction du chiffre d'affaires</i>	<i>(24,5)</i>	<i>(28,8)</i>
	<i>dont déduction de charges</i>	<i>23,5</i>	<i>26,1</i>
	<i>dont quote part mise en équivalence</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Impact brut sur résultat</b>	<b>(13,6)</b>	<b>(15,7)</b>	<b>2,1</b>
Impôts différés actifs (25%)	3,4	3,9	(0,5)
<b>Impact net sur résultat</b>	<b>(10,2)</b>	<b>(11,8)</b>	<b>1,6</b>

L'impact sur l'EBITDA courant est le suivant :

<b>EBITDA consolidé 2021 en M€</b>	<b>Avant IFRS 16</b>	<b>Impact IFRS 16</b>	<b>Après IFRS 16</b>
Produits des activités ordinaires	442,2	(29,1)	413,1
Charges opérationnelles courantes	(478,3)	151,3	(327,0)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	2,1	(1,4)	0,7
<b>EBITDA courant consolidé</b>	<b>(34,0)</b>	<b>120,8</b>	<b>86,8</b>

### 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 échancier 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 2021, 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 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 352 K€ qui impacte les capitaux propres. Au 31/12/2021, la valorisation de ces instruments financiers se traduit par une perte latente de 1 652 K€ qui impacte les capitaux propres à hauteur de 1 239 K€ après déduction d'un crédit d'impôt latent de 413 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 IDA (Impôts Différés Actif), principalement issus des déficits fiscaux reportables, ont été comptabilisés au taux d'impôt en vigueur ; le Groupe considère en effet être en mesure de les recouvrer dans l'horizon temporel du plan d'affaires du groupe, à savoir 2022- 2030. Le groupe estime que le groupe fiscal générera des bénéfices imposables suffisants pour résorber ces déficits fiscaux. L'estimation de ces bénéfices imposables a été établie :

- selon les principales hypothèses opérationnelles et les axes stratégiques définis par la Direction,
- en tenant compte des règles d'imputation des bénéfices fiscaux sur les déficits reportés et des principaux retraitements fiscaux réalisés,
- en considérant également la réalisation des Impôts Différés Passifs principalement issu des plus-values latentes sur les actifs immobiliers du groupe.

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.

## 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 31/12/2021. 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".

L'IFRS Interpretation Committee a remis en question la méthode d'étalement de la dette couramment retenue par les différents acteurs de place dans le cas particulier de régimes à prestations définies dont les droits sont plafonnés à partir d'un certain nombre d'années d'ancienneté. La nouvelle méthode proposée consiste à étaler l'acquisition des droits, non plus sur la carrière complète du salarié/bénéficiaire dans le régime, mais sur la durée nécessaire à l'obtention des droits plafonnés et précédant l'âge de retraite.

Cette modification concerne les conventions collectives comprenant des paliers : le Groupe est directement concerné par cette modification de la norme, et doit l'appliquer à partir de la clôture 2021. Cette norme est d'application rétrospective : l'impact doit se calculer sur le montant en stock des indemnités retraite (IDR) au 01/01/2020.

Les Capitaux Propres des comptes consolidés 2020 seront ainsi ajustés.

En KC	2020 publié	Impact IAS19	2020 retraité
<b>Bilan consolidé - Actif</b>			
Actifs d'impôts différés	16 748	(182)	16 640
<b>Bilan consolidé - Passif</b>			
Réserves consolidées	127 720	438	128 158
Résultat consolidé groupe	(67 246)	27	(67 219)
Avantages du personnel	2 418	(647)	1 771
<b>Compte de résultat</b>			
Charge de personnel	(98 578)	40	(98 538)
Charge d'impôt sur le résultat	22 405	(13)	22 392
Résultat net	(67 504)	27	(67 476)
<i>dont part du groupe</i>	<i>(67 246)</i>	<i>27</i>	<i>(67 219)</i>

## **Provisions courantes et non courantes**

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

## **Evaluation de risques financiers (IFRS 7)**

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

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" (cf chapitre « événements post clôture »).

## **Actions auto-détenues et paiements fondés sur des actions**

### **• Actions propres**

Au 31 décembre 2021, 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 2 285 K€ au 31/12/2021. 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 31/12/2021 figure après la note 10 ; celle-ci comprend un ensemble de 169 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 diminuent de 916 K€ en valeur nette ; leurs variations sont détaillées ci-dessous :

Analyse du poste	2021	2020
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	20 003	18 153
Acquisitions de l'exercice	1 058	1 349
Cessions	(11)	-
Autres variations	(160)	502
Immobilisations brutes en fin d'exercice	20 891	20 003
Amortissements et dépréciations	(10 961)	(9 158)
<b>Montant net au 31 décembre</b>	<b>9 930</b>	<b>10 846</b>

Analyse du poste	2021	2020
Frais d'établissement	2	2
Marques	223	219
Fonds de commerce acquis :	4 366	4 377
- Résidences Services Gestion	2 498	2 498
- Réside Etudes Apparthotels	1 700	1 700
- MLB Massy	160	160
- Réside Etudes Seniors	-	-
- Résidences Relais Spa	8	19
Logiciels informatiques	3 112	3 945
Droit au bail	2 227	2 303
<b>Montant net au 31 décembre</b>	<b>9 930</b>	<b>10 846</b>

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	2021	2020
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	266 884	228 696
Acquisitions de l'exercice	15 930	8 317
Reclassements internes de l'exercice	21 125	(1 188)
Cessions ou mises au rebut de l'exercice	(456)	(76)
Autres variations	(326)	31 135
Immobilisations brutes en fin d'exercice	303 157	266 884
Reclassements internes de l'exercice	-	-
Amortissements et dépréciations	(110 471)	(103 943)
<b>Montant net au 31 décembre</b>	<b>192 685</b>	<b>162 941</b>

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

<b>Répartition immobilisations corporelles et immeubles d'exploitation nets</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Immobilisations corporelles nettes	47 450	21 163
Immeubles d'exploitation réévalués	133 227	115 025
Immeubles d'exploitation encours de construction	12 008	16 753
Immeubles d'exploitation acquis dans l'année *		10 000
Immeubles d'exploitation non réévalués nets	-	-
<b>Montant net au 31 décembre</b>	<b>192 685</b>	<b>162 941</b>

Les immeubles d'exploitation en cours de construction sont ceux des résidences pour sénior de Saint Maur et de Voiron.

Les acquisitions d'immobilisations corporelles de l'exercice 2021 (15 930 K€), s'expliquent par :

<b>Analyse des acquisitions et des cessions</b>	<b>Commentaires</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Foncière Seniors	Complément de prix des parties communes des 5 résidences (Chambery, Meze, Niort, Pau et Rouen)	2 322	131
Résidence Services Gestion	Renouvellement des mobiliers et literies de la région Ouest et ouvertures de 7 nouvelles résidences.	3 007	1 841
Résidence Etudes Seniors	Acquisition du mobilier et du matériel de 10 résidences	6 559	3 252
Résidence Etudes Apparthotels	Renouvellement du mobilier des anciennes résidences et financement du mobilier de 2 résidences	1 279	1 785
Résidence Etudes Gestion	Matériel informatique	1 255	799
Relais Spa Val d'Europe	Matériel cuisine et informatique	22	99
Relais Spa Roissy	Rachat des parties communes	117	
Résidence Etudes Luxembourg Exploitation	Licences informatique	3	58
Foncière Séniors 2	Acquisition des locaux de services des 3 résidences (Cherboursa, Choisy le roi et	460	
SPRL Résidence Etudes Bruxelles Couronne		-	227
Le recif	Construction et matériel	905	121
Autres			4
<b>Total des acquisitions</b>		<b>15 930</b>	<b>8 317</b>
Résidence Seniors Marseille République		-	(54)
Le recif		(215)	
Résidence Etudes		(228)	
Autres		(13)	(23)
<b>Total des cessions ou mises au rebut</b>		<b>(456)</b>	<b>(77)</b>
<b>Total des variations au 31 décembre</b>		<b>15 474</b>	<b>8 240</b>

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

<b>Analyse du poste</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Droits d'utilisation bruts à l'ouverture de l'exercice	375 560	339 525
Acquisitions de l'exercice *	84 440	36 035
Amortissements	(91 231)	(54 896)
Dépréciations	(1 077)	(2 102)
<b>Total des variations au 31 décembre</b>	<b>367 692</b>	<b>318 562</b>

#### 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 2021.

Analyse du poste	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement *	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Valeurs brutes au 31 décembre 2021	94 387	67 502	26 885			
Amortissements cumulés au 31 décembre 2021	32 500	32 500	-			
Redevances payées au 31 décembre 2021	4 994	3 251	1 743			
Capital restant dû à l'ouverture de l'exercice	52 924	30 395	22 529			
Augmentations au 31 décembre 2021	-	-	-			
Remboursements au 31 décembre 2021	(5 567)	(4 545)	(1 022)			
Autres variations	-	-	-			
Capital restant dû au 31 décembre 2021	47 357	25 850	21 507	4 089	10 804	32 464
Capital restant dû au 31 décembre 2020	52 924	30 395	22 529	6 317	10 200	36 407

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	96 122	69 237	26 885
Levée d'option	(1 408)	(1 408)	-
Autres variations	(327)	(327)	-
<b>Immobilisations brutes en fin d'exercice</b>	<b>94 387</b>	<b>67 502</b>	<b>26 885</b>

Variation de la dette de crédit-bail	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement *
Total des augmentations	-	-	-
Foncière Commerces Chessy	(755)	(755)	
Foncière Jas de Bouffan	(386)		(386)
Marseille République	(636)		(636)
Résidence Etudes Seniors	(47)	(47)	
Relais Spa Roissy	(1 408)	(1 408)	
Résidence Etudes Apparthotels	(790)	(790)	
Résidence Seniors Marseille République	(606)	(606)	
Résidences Services Gestion	(939)	(939)	
Total des remboursements	(5 567)	(4 545)	(1 022)
<b>Total des variations au 31 décembre</b>	<b>(5 567)</b>	<b>(4 545)</b>	<b>(1 022)</b>

\* 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	2021	2020
Valeur à l'ouverture de l'exercice	219 437	213 414
Acquisitions de l'exercice	3 694	578
Virement d'immobilisations en cours	26 723	11 616
Reclassements internes de l'exercice	-	-
Réévaluation de l'exercice	2 696	(6 172)
<i>Réévaluation - augmentations</i>	<i>3 990</i>	<i>673</i>
<i>Réévaluation - diminutions</i>	<i>(1 294)</i>	<i>(6 845)</i>
<b>Montant net au 31 décembre</b>	<b>252 550</b>	<b>219 436</b>

La réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement au titre de l'exercice 2021 est de 2 696 K€.

##### Immeubles en cours de construction

Analyse du poste	2021	2020
Valeur à l'ouverture de l'exercice	26 545	19 362
Virement d'immobilisations en cours	(26 723)	(11 616)
Reclassements internes de l'exercice	(2 811)	1 188
Acquisitions de l'exercice	3 832	17 611
<b>Montant net au 31 décembre</b>	<b>843</b>	<b>26 545</b>

L'immeuble de placement en cours de construction correspond à la résidence hôtelière Augny.

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

Analyse du poste	2021	2020
Droits d'utilisation sur bien de placement loués	787 643	768 623
Acquisitions de l'exercice *	43 536	62 836
Réévaluation de l'exercice	7 994	(43 816)
Autres	-	-
<b>Montant net au 31 décembre</b>	<b>839 173</b>	<b>787 643</b>

\* Dont 0,7 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€)	2021	2020
Valeur des titres en début d'exercice	6 735	8 413
Variation de capital	4	3
Quote-part dans les résultats du Groupe*	826	(1 680)
<b>Valeur des titres en fin d'exercice</b>	<b>7 565</b>	<b>6 735</b>

\* net des résultats distribués

##### 4.5.2. Autres actifs financiers

Analyse du poste	2021	2020
Dépôts de garantie	4 554	2 678
Prêt d'autofinancement crédit-bail	4 498	5 209
Actions propres payables à terme	-	23
Autres titres immobilisés	29	24
Autres actifs financiers	4	1
<b>Total</b>	<b>9 085</b>	<b>7 935</b>

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

Prêts d'autofinancement crédit-bail	2021	2020
Marseille République	1 746	1 925
Relais Spa Roissy	-	266
SAS RSG	2 212	2 373
Foncière Commerces Chessy	490	588
Autres	50	57
<b>Total</b>	<b>4 498</b>	<b>5 209</b>

#### Note 4-6 Actifs d'impôts différés

Analyse du poste	2021	2020
Impôts latents au titre de la réévaluation des actifs à la juste valeur	1 112	1 497
Impôts latents au titre des déficits Groupe	47 840	32 665
Impôts latents au titre du crédit-bail	1 037	1 020
Compensation IDP/IDA au niveau du Groupe	(28 088)	(29 445)
Impôts latents sur retraitements IFRS 16 *	-	7 441
Autres**	3 976	3 462
<b>Total</b>	<b>25 877</b>	<b>16 640</b>

\* dont 10 837 k€ compensés en 2021 avec les IDP de même nature

Suite à correction d'erreur, les 7 441 k€ au 31/12/2020 auraient dû être compensés avec les IDP de même nature.

\*\* dont 8K€ liés au changement de méthode d'IAS19 à l'ouverture

La recouvrabilité de cet impôt actif sera assurée par les bénéfices futurs du Groupe.

#### Note 4-7 Stocks

Analyse du poste	2021	2020
Montant brut	48 746	39 514
Dépréciations	(1 718)	(1 702)
<b>Stocks nets des activités de promotion</b>	<b>47 029</b>	<b>37 812</b>

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	2021	2020
Clients des activités de gestion étudiante	9 707	6 713
Clients des activités de gestion Apparthotels	8 980	5 522
Clients des activités de gestion séniors	10 966	7 947
Clients des activités de promotion	11 690	23 229
Clients des activités de construction	1 214	1 214
Clients des autres activités	2 695	1 693
Dépréciations	(4 538)	(4 528)
<b>Total NET</b>	<b>40 714</b>	<b>41 790</b>

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 11 690 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 KC	Total	Non échu	< 60 jours	< 90 jours	< 180 jours	> 180 jours
Clients des activités de gestion étudiante	7 191	7 191				
Clients des activités Apparthotels	8 139	2 417	4 132	1 589		
Clients des activités séniors	10 040	8 889	306	158	687	
Clients des activités de promotion	11 690	11 690				
Clients des activités de construction (en cours d'arrêt)	1 029	1 030				
Clients des autres activités	2 626	662	1 718	156	78	11
<b>Total 2021</b>	<b>40 714</b>	<b>31 879</b>	<b>6 156</b>	<b>1 903</b>	<b>765</b>	<b>11</b>
Rappel 2020	41 791	37 085	3 210	564	931	

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	2021	2020
Acomptes fournisseurs	1 578	2 083
Créances sociales et fiscales	43 551	45 735
Comptes de régularisation et divers	59 961	41 353
<b>Total Autres créances</b>	<b>105 090</b>	<b>89 172</b>
<b>Actifs d'impôts exigibles</b>	<b>278</b>	<b>409</b>

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 119 090 K€ est composé de disponibilités pour 99 047 K€ et de valeurs mobilières de placement pour 20 043 K€. Les concours bancaires courants s'élèvent à 14 413 K€.

Analyse du poste	2021	2020
Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif	119 090	198 930
Concours bancaires courants	(14 413)	(18 850)
<b>Trésorerie nette au 31 décembre</b>	<b>104 677</b>	<b>180 080</b>

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

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

Dette financière nette en M€	2021	2020
Dettes financières	450,4	454,5
Dettes financières affectées à des opérations immobilières	261,2	255,4
Dettes financières non affectées (hors avances preneurs pour 4,5 m€) *	188,0	192,2
Dettes financières affectées à des achats de mobilier, équipement, travaux de rénovation résidences	(9,6)	(13,6)
Dettes financières non affectées après achats de mobilier, équipement, travaux de rénovation résidences **	178,4	178,6
Concours bancaires courants non liés aux activités de promotion immobilière ***	2,3	2,4
Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif (hors trésorerie positive des SCCV)	(105,8)	(192,1)
<b>Dette financière nette au 31 décembre</b>	<b>74,9</b>	<b>(11,1)</b>

\* 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	2021	2020
Montant à l'ouverture de l'exercice	454 488	355 340
Nouveaux emprunts mis en place et tirages effectués (5.1.1)	14 466	122 480
Remboursements effectués (5.1.2)	(17 793)	(26 168)
Autres variations	(796)	2 837
<b>Montant net au 31 décembre</b>	<b>450 365</b>	<b>454 488</b>
Dont part à moins d'un an	116 544	19 723
Dont part à plus d'un an	333 821	434 766

	Total	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Emprunts obligataires	92 760	92 760	-	-
Frais d'émission des emprunts obligataires	(613)	(613)		
Emprunts et dettes financières à long et moyen terme	359 508	24 520	151 338	183 650
Frais d'émission des emprunts et dettes financières à long terme	(1 290)	(123)	(615)	(552)
<b>Total 2021</b>	<b>450 365</b>	<b>116 544</b>	<b>150 723</b>	<b>183 098</b>
<b>Total 2020</b>	<b>454 488</b>	19 723	196 090	238 676

### 5.1.1. Nouveaux emprunts mis en place et tirages effectués

L'augmentation du poste s'élève à 14 466 K€, le détail figure ci-après.

Analyse des augmentations	Total	Emprunt	Crédit-bail	SWAP
Résidence Services Gestion	266	266		
Résidence Etudes Apparthotels	71	71		
Résidence Etudes Gestion	-	-		
Résidence Etudes Seniors	10	10		
Résidence Etudes Investissement	247	247		
Résidence Etudes Réunion	23	23		
Résidence Luxembourg Exploitation	-	-		
Résidence Etudes S.A.	221	221		
Foncière Paris Opéra	1 840	(52)		1 892
Foncière Seniors	440	440		
RSS Montigny	-	-		
SCI Batignolles Saint Lazare	-	-		
SCI RSS Voiron Patrimoine	3 572	3 572		
SCI Saint Maur Jardins des Facultés	2 545	2 545		
SCI Résidence Seniors Marseille République	188	(0)		188
SCI Colline de l'Arche	(32)	(32)		
SCI Vallon des 3 Confronts	180	180		
Marseille Le Castel	-	-		
RE Gallieni Patrimoine	4 894	4 894		
Belval Résidence Hôtelière	-	-		
Le Recif	-	-		
Autres	2	2		
<b>Montant net au 31 décembre</b>	<b>14 466</b>	<b>12 386</b>	-	<b>2 080</b>

*Foncière Paris Opéra : un certificat de conformité annuel est à émettre pour cet emprunt auprès du partenaire bancaire. Au 31/12/2021, le Groupe respecte ses engagements.*

### 5.1.2. Remboursements effectués

La diminution s'élève à 17 793 K€, le détail figure ci-après :

Analyse des diminutions	Total	Emprunt	Crédit-bail	SWAP
Résidence Etudes Investissement	983	983		
Résidence Etudes Exploitation	1 676	1 676		
Résidence Etudes S.A.	104	104		
Résidence Seniors Marseille République	1 635	0	605	1 030
Résidence Etudes Séniors	51	4	47	
Résidence Etudes Gestion	119	119		
Résidence Services Gestion	948	9	939	
Résidence Etudes Appartements	813	23	790	
Résidence Etudes Bruxelles Couronne	333	333		
SAS Saint Jérôme	-	-		
Foncière Séniors	830	830		
Foncière Etoile La Boetie		-		
Foncière Paris Opéra	4 019	4 019		
Foncière Jas De Bouffan	386	-	386	
SCI Marseille République	636	(0)	636	
SCI Colline de l'Arche	4	4		
SCI Batignolles Saint Lazare	374	374		
SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	82	82		
SARL Commerces Chessy	755	-	755	
SARL Pasteur	45	45		
SARL François Arago	132	132		
SARL Résidence Luxembourg Exploitation	65	65		
Belval Résidence Hôtelière	405	405		
Le Recif	51	51		
Vallon des 3 confrants	397	397		
RSS Morangis	130	130		
RSS Montigny	967	385		582
Marseille Le Castel	191	191		
Relais SPA Roissy	1 440	19	1 409	12
SAS Yser	205	205		
SAS LFP	11	11		
SAS Relais Spa Val d'Europe (ex- SAS Relais Spa Chessy)	6	6		
Autres		-		
<b>Montant net au 31 décembre</b>	<b>17 793</b>	<b>10 602</b>	<b>5 567</b>	<b>1 624</b>

### 5.1.3. Caractéristiques des émissions obligataires

Emissions obligataires	Résidence Etudes Investissement	Résidence 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 €
Nominal des obligations	100 000 €		
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 de l'émission initiale	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

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

A la date du 31/12/2021, le ratio n'étant pas respecté, les montants des emprunts restant dus ont été reclassés à moins d'un an dans les comptes consolidés.

Néanmoins, les investisseurs obligataires ont adopté lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2022 le fait d'intégrer rétrospectivement les TSDI dans le calcul de ratio, et d'étendre de deux années la date d'échéance des obligations 2016, soit jusqu'en février 2025. Pour plus de détails, se reporter au chapitre des événements post clôture.

Sur cette base, ce ratio s'établit, à fin 2021, à 0,30 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	31.12.2021	31.12.2020
Montant à l'ouverture de l'exercice	1 045 386	1 004 473
Remboursements de l'exercice	(82 234)	(71 842)
Emissions de l'exercice	196 476	112 755
<b>Montant net au 31 décembre</b>	<b>1 159 628</b>	<b>1 045 386</b>
Dont part à moins d'un an	94 123	81 883
Dont part à plus d'un an	1 065 505	963 503

Analyse du poste	31.12.2021	31.12.2020
Dette locative sur biens d'exploitation	402 732	342 887
Dette locative sur biens de placement	756 896	702 499
<b>Montant net au 31 décembre</b>	<b>1 159 628</b>	<b>1 045 386</b>

#### 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 2021 est non significatif.

Le taux d'actualisation (taux basé sur le taux IBOXX pour les obligations d'entreprises notées AA) a augmenté, passant de 0,40 % au 31/12/2020 à 0,90 % au 31/12/2021.

La valeur des engagements de retraite au 31 décembre 2021, évaluée par un actuair indépendant, est de 1 844 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'arrêt des comptes par un taux d'actualisation fixé au taux moyen de 0,90 % au 31/12/2021.

Décomposition de la variation de l'engagement	2021	2020
Valeur actuelle nette des engagements au début de l'exercice (provision à l'ouverture)	(1 772)	(1 376)
Entrée de périmètre	-	(122)
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(218)	(219)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(6)	(11)
Pertes et gains actuariels	97	(109)
Prestations payées	13	39
Modification de régime	41	26
<b>Valeur actuarielle nette des engagements en fin d'exercice (provision à la clôture)</b>	<b>(1 844)</b>	<b>(1 772)</b>

<b>Décomposition de la charge annuelle</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(218)	(219)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(6)	(11)
Modification de régime	41	26
Charge ou reprise de l'exercice	(183)	(204)

#### Note 5-3 Provisions courantes et non courantes

La provision totale de 3 583 K€ constituée au 31 décembre 2021 est principalement composée :

- de diverses provisions concernant les activités de promotion pour 1 604 K€ ;
- de diverses provisions concernant les activités de gestion pour 1 294 K€.

<b>Analyse du poste</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Montant à l'ouverture de l'exercice	2 188	1 883
Dotations de l'exercice	1 397	132
Reprises de l'exercice	(147)	(300)
Autres variations	145	218
Résultats déficitaires des sociétés mises en équivalence	-	256
<b>Montant au 31 décembre</b>	<b>3 583</b>	<b>2 188</b>

#### Note 5-4 Passifs d'impôts différés

<b>Analyse du poste</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Impôts latents au titre de la réévaluation des actifs à la juste valeur	21 455	21 514
Impôts latents au titre de la marge à l'avancement	3 237	3 663
Impôts latents au titre des honoraires de commercialisation	6 743	8 795
Impôts latents au titre du crédit-bail	6 810	7 270
Compensation IDP/IDA au niveau du Groupe	(28 088)	(32 665)
Impôts latents sur retraitements IFRS 16 *	11 808	-
Autres **	4 223	1 884
<b>Total</b>	<b>26 188</b>	<b>10 461</b>

\* La correction des impôts différés passifs sur l'écart entre la juste valeur des droits d'utilisation sur les immeubles de placement et la valeur au coût du droit d'utilisation à la date de 1ère application d'IFRS 16 pour un montant de 22 645 k€ a un impact sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020. Les valeurs au 31/12/2020 du tableau ci-dessous n'ont pas été corrigées. La ligne "Impôts latents sur retraitements IFRS 16" s'élève, après correction, à 15 204 k€ au 31/12/2020.

\*\* dont 73 k€ sur le changement de méthode à l'ouverture IAS 1

#### 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 14 413 K€ sont composés de crédits concernant les activités de promotion et de gestion.

<b>Analyse du poste</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Montant à l'ouverture de l'exercice	18 850	35 183
Nouveaux prêts mis en place et tirages effectués	6 926	5 316
Remboursements effectués	(11 363)	(22 108)
Autres variations	-	459
<b>Montant au 31 décembre</b>	<b>14 413</b>	<b>18 850</b>

Autres variations : entrée périmètre SAS Le Recif



#### Note 5-6 Dettes fournisseurs

Analyse du poste	2021	2020
Fournisseurs activités de promotion	32 678	18 676
Activité en cours d'arrêt	35	37
Fournisseurs activités de gestion et divers	91 502	84 066
<b>Total</b>	<b>124 215</b>	<b>102 779</b>

Les dettes considérées par la société comme litigieuses car contestées jusqu'à une condamnation par une décision au fond ont été reclassées en « autres passifs non-courants » (présentées l'an dernier en «dettes fournisseurs») afin de corriger une erreur de présentation des états financiers de l'exercice précédent, respectivement pour 29 966 K€ en 2021 et 16 854 K€ en 2020.

#### Note 5-7 Autres dettes

Analyse du poste	2021	2020
Dettes sociales et fiscales	53 930	62 675
Dettes sociales - courant	42 907	46 529
Dettes fiscales (hors IS) - courant	11 023	16 146
Comptes de régularisation et divers	109 111	101 598
<b>Total</b>	<b>163 041</b>	<b>164 273</b>

Les comptes de régularisation et divers sont principalement constitués de :

- créiteurs divers pour 3 455 K€ ;
  - comptes de régularisation pour 13 235 K€ composés en quasi-totalité de produits constatés d'avance ;
  - dettes diverses pour 92 378K€ se répartissant principalement comme suit : 36 859 K€ pour la SAS Réside Etudes Seniors (dont titrisation des créances pour 30 m€), 4 448K€ et 6 803 K€ pour respectivement la SAS CLB Gestion et la SAS Lincoln François Premier, 41 906 K€ pour la SAS Résidence Services Gestion ;
- 16 847 K€ constitués de dettes sociales ont été classés au bilan en non courant du fait de l'obtention de reports d'échéance à plus d'un an.

#### 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 58 268 K€ en 2021 contre 19 076 K€ au titre de 2020 (88 394 K€ en 2021 contre 73 520 K€ au titre de l'exercice 2020, après loyers).

##### Note 6-2 Recettes locatives

Les recettes locatives apparaissent au compte de résultat pour un montant de 281 465 K€ en 2021 contre 245 406 K€ en 2020, 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 72 292 K€ en 2021 contre 43 468 K€ en 2020.

**Note 6-4 Charges de personnel**

<b>Analyse du poste</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Frais de personnel *	(80 491)	(72 146)
Charges sociales	(29 343)	(26 341)
Participation des salariés	(78)	(50)
<b>Total</b>	<b>(109 912)</b>	<b>(98 537)</b>

L'effectif permanent du Groupe au 31 décembre 2021 est de 2 988 personnes contre 2 697 au 31 décembre 2020. Il est réparti de la manière suivante :

<b>Effectif permanent</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Employés	1 972	1 728
Agents de maîtrise	657	633
Cadres	359	336
<b>Total</b>	<b>2 988</b>	<b>2 697</b>

**Note 6-5 Dotations nettes aux amortissements**

<b>Analyse du poste</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Dotations sur immobilisations incorporelles	2 141	1 792
Dotations sur immobilisations corporelles	15 046	15 027
Dotations sur droits d'utilisation IFRS 16	36 335	30 787
Reprise sur amortissement sur immobilisations incorporelles et d'exploitation	(114)	(1)
Retraitement des amortissements des immeubles de placement	(4 575)	(4 415)
Retraitement des amortissements des contrats de crédit-bail	2 936	2 590
<b>Total</b>	<b>51 768</b>	<b>45 781</b>

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

<b>Analyse du poste</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Dotations aux provisions sur actif circulant	2 612	4 025
Dotation aux provision pour risques et charges	1 220	309
Reprises pour dépréciation des immobilisations corporelles d'exploitation	(7 502)	(747)
Reprises aux provisions IFRS 16	(1 025)	(975)
Reprises de provisions sur actif circulant	(5 101)	(3 690)
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	(519)	(477)
Reprises de dépréciations sur actif circulant exceptionnelles	(665)	(1)
Dotations aux provisions pour dépréciations sur actif circulant exceptionnelles	1 650	-
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnelles	-	-
<b>Total</b>	<b>(9 358)</b>	<b>(1 555)</b>

**Note 6-7 Autres produits et charges opérationnels**

Ce poste s'élève à - 3 188 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	2021	2020
Incidence de juste valeur (immeuble de placement)	2 696	(6 172)
Ajustements de la valeur des droits d'utilisation sur biens de placement	(47 492)	(43 828)
Ajustements de la valeur de la dette locative	(247)	(22 400)
<b>Total</b>	<b>(44 796)</b>	<b>(72 400)</b>

#### 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.

Analyse de l'impôt	2021	2020
Produits de trésorerie	-	-
Coût avant charges liées à IFRS 16	(11 701)	(11 623)
<i>Charges financières liées à IFRS 16</i>	(51 544)	(46 901)
Coût après charges liées à IFRS 16	(63 245)	(58 524)
<b>Montant net au 31 décembre</b>	<b>(63 245)</b>	<b>(58 524)</b>

#### Note 6-10 Charge d'impôt sur le résultat

A échéance 2022, l'impôt sur les sociétés sera ramené à 25% pour toutes les sociétés. Ce taux a été appliqué à l'ensemble des éléments (court terme et long terme)

Après loyers, le montant de l'impôt présenté dans les états financiers consolidés constitue un produit de 13 073 K€. Les impôts différés calculés sur les flux de l'année liés à IFRS16 s'élèvent à 3 396 K€.

Analyse de l'impôt	2021	2020
Résultat avant impôt (y compris activité en cours d'arrêt)	(55 992)	(74 241)
Produit d'impôt théorique	(13 998)	(20 787)
Produit d'impôt réel	(13 641)	(18 487)
<i>soit un taux facial d'impôt de</i>	<i>24,36%</i>	<i>24,90%</i>
<b>Ecart net et explication de l'écart</b>	<b>(357)</b>	<b>(2 300)</b>
Incidence de taux 2021 : baisse du taux d'impôt à 25% pour l'ensemble des impôts différés	(269)	(1 984)
Effet des différences permanentes	308	61
Effet net des reports déficitaires non activés	(396)	(377)
<b>Ecart net</b>	<b>(357)</b>	<b>(2 300)</b>

L'impôt sur les sociétés effectivement payé au titre de l'exercice 2021 s'élève à 567 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 20 610 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 Résidence 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 1 731 K€ en 2021 (hors jetons de présence) contre 1 632 K€ en 2020 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 2021 se répartissent comme suit :

Montant en euros	Deloitte & Associés	PHM-AEC
<b>Audit</b>		
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	
<b>Total</b>	<b>358 000</b>	<b>30 800</b>

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

## Note 10 – Evénements post-clôture

Résidence Etudes Investissement a obtenu l'avis positif du Fonds de transition, entériné par l'accord du Ministre de l'Economie et des Finances en date du 28 juin 2022, pour l'émission de titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) à souscrire par l'Etat avant le 30 septembre 2022 pour un montant de 60 millions d'euros.

Cet instrument du Fonds de transition s'inscrit dans le cadre du régime d'aides français autorisé le 14 septembre 2021 par une décision C (2021) 6744 de la Commission européenne, dont l'objectif annoncé est de soutenir la solvabilité des entreprises rencontrant des difficultés temporaires dues à l'épidémie de COVID-19.

Ces TSDI sont considérés comme des fonds propres du Groupe en norme IFRS, et renforcent ainsi sa structure financière, pour lui permettre de réaliser son plan d'affaires et assurer le rebond de ses activités.

Ce financement était conditionné à l'extension de deux années de la maturité des obligations émises par REI en 2016, la portant ainsi du 18 février 2023 au 18 février 2025.

L'accord des porteurs obligataires sur cette extension de maturité et le calcul du gearing au 31/12/2021 en incluant les TSDI, a été obtenu le 15 juin 2022 pour les deux Euro PP émis par REI, l'entrée en vigueur des résolutions étant liée à l'émission des TSDI prévue au plus tard le 31 juillet 2022. Pour des raisons purement administratives, le souscripteur unique a demandé à reporter de deux mois la date butoir pour l'émission du TSDI du 31 juillet au 30 septembre 2022. A la date d'arrêt des comptes, le Groupe est confiant dans sa capacité d'obtenir dans les prochaines semaines un vote favorable de l'assemblée générale des porteurs obligataires pour reporter cette échéance du 31 juillet au 30 septembre 2022.

Les principales caractéristiques des TSDI sont :

- une rémunération au taux de EURIBOR 12 mois flooré à zéro plus une marge progressive allant de 3,40% l'an, la 1<sup>ère</sup> année date anniversaire de l'émission, à 10,40% l'an, à compter de la 7<sup>ème</sup> année date anniversaire de l'émission,
- l'affectation exclusive des fonds aux besoins de trésorerie de la société Réside Etudes Apparthotel (REA),
- l'engagement de l'émetteur, notamment, de ne pas verser de dividendes à ses actionnaires jusqu'au remboursement des TSDI

Le 24 février 2022, la Russie a envahi l'Ukraine entraînant le déploiement par la communauté internationale de sanctions économiques vis-à-vis de la Russie. Bien que cette situation exceptionnelle n'a pas d'effet direct sur l'activité du Groupe, il est difficile d'apprécier à ce jour les incidences potentielles indirectes à venir sur le Groupe, notamment eu égard aux conséquences de cet événement (approvisionnement et coût de l'énergie des résidences exploitées par le Groupe, prix de certains matériaux de construction...).

## Liste des sociétés consolidées

### Liste des sociétés consolidées

Nom des sociétés		Forme juridique	Pourcentage d'intérêt <sup>(1)</sup>
<b>Activité de gestion</b>			
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
Paris Opéra Exploitation		SARL	100
Réside Etudes Switzerland		SA	63
Réside Etudes Bruxelles Couronne		SARL	90
Réside Luxembourg Exploitation		SARL	90
Mons Quai Sud	*	SARL	100
Le Recif		SAS	65
L'Yser		SAS	100
RE Franchise Chessy		SARL	100
RE Franchise Roissy		SARL	100
<b>Activités patrimoniales</b>			
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
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 confrants		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	100
RSS Nanteuil - 77 Patrimoine	*	SCI	100
Foncière Seniors Bis	*	SCI	100
Les Clayes sous bois Patrimoine	*	SCI	100

**Activités de promotion**

Réside Etudes		SAS	100
Cauxiprom		SAS	100
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
Le Vieux Village		SCI	100
Hameau Briard		SCI	100
Saint Fiacre		SCI	100
Spa Val d'Europe		SNC	100
Arcachon Plaza		SNC	100
Gir Hénin 62		SCI	100
Gir Saint Fiacre		SCI	100
Bords de Marne		SNC	100
Estudines Diderot		SNC	100

**Activités de promotion (suite)**

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
RSS Val Europe		SCI	100
RSS Bretigny		SCI	100
Réalités Girandière Dinan		SCI	100
RSS Cherbourg		SCI	100
RSS Ponts Jumeaux	ME	SCCV	50
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
RSS Morangis		SCI	100
RSS Patio Serena	ME	SCCV	50
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



**Activités de promotion (suite)**

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
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		SCI	100
RSS Rochefort		SCI	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
Alfortville Camélias	* ME	SCCV	50
Coffim Reside Etudes Chelles	* ME	SCCV	50
RSS Aubergenville 78	* ME	SCCV	50
RSS Nanteuil - 77	* ME	SCI	100
RSS Plerin	* ME	SCCV	50
RSS Nevers	*	SCI	100
RSS Les Clayes sous Bois	*	SCI	100
RSS Chalons en Champagne	*	SNC	100
Saint Genis Pouilly	*	SCI	100
Réside Etudes Krakow	*		100

## Holdings

Réside Etudes Investissement	SA	Mère
Réside Etudes Gestion	SAS	100
Réside Etudes Exploitation	SAS	100
Réside Etudes Belgium	SA	85
Réside Etudes Deutschland		90
Réside Etudes Reunion	SAS	65
Réside Etudes Polska	*	100

## Activité de construction (en cours d'arrêt)

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

\* Sociétés constituées ou acquises en 2021

\*\* Sociétés dissoutes en 2021

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	76
Développement du capital humain	81
Qualité de vie et santé au travail	85
Bien-être et sécurité des personnes	87
Mixité et handicap dans l'entreprise	90
Efficacité énergétique et intensité carbone	92
Ethique des affaires	98
Protection et sécurité des données	98
Approvisionnement et Relations Durables	99
Taxonomie	101

---

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 fonctions 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 :

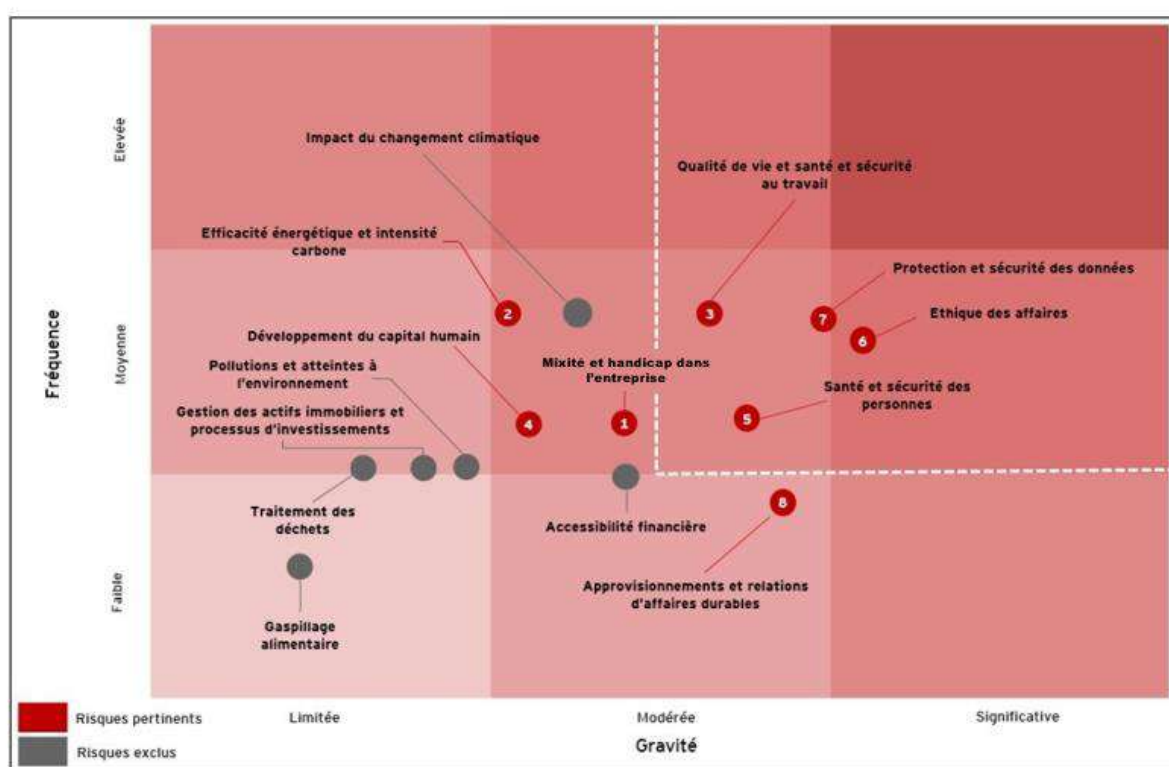
- Accessibilité financière de l'offre : bien que pertinent pour toute activité d'entreprise, ce point est directement lié au modèle de l'entreprise et ne peut être considéré comme un risque RSE majeur pour Réside Etudes.

- Impact du changement climatique : le modèle de promoteur-exploitant rend Réside Etudes peu exposé à ce risque.

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 établie en 2018 a été conservée. Néanmoins, au vu des conséquences de la crise sanitaire de 2020, qui courraient encore sur l'exercice 2021, 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 2021
<p><b>DPEF #1</b></p> <p><b>Développement du capital humain</b></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"> <li>- l'accompagnement des salariés, pour lesquels le Groupe s'engage, afin de les faire monter en compétence ;</li> <li>- la faculté de Réside Etudes à projeter une image attractive permettant l'acquisition et la rétention des talents.</li> </ul>	<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"> <li>- Le renforcement de l'offre de formation à distance ;</li> <li>- La mise en place de parcours de formation (ex : alternants) ;</li> <li>- Le recours à la mobilité interne au sein de Réside Etudes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 178 personnes ayant bénéficié d'une mobilité interne</li> </ul>
<p><b>DPEF #2</b></p> <p><b>Qualité de vie et santé et sécurité au travail</b></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 2021 afin d'offrir un cadre de travail favorable aux salariés, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déploiement d'actions dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire</li> <li>- Formation des collaborateurs à la santé sécurité</li> </ul> <p>La poursuite d'un dialogue social au service de la santé sécurité des collaborateurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 29,54 de taux de fréquence</li> <li>- Taux d'absentéisme de 8,6%</li> </ul>
<p><b>DPEF #3</b></p> <p><b>Bien-être et sécurité des personnes</b></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"> <li>- La mise en place d'un protocole de gestion du risque sanitaire et actions de protection de la santé des résidents</li> <li>- La labellisation HS2 de résidences seniors ;</li> <li>- La labellisation VISEHA de résidences seniors ;</li> <li>- La certification NF Services aux personnes à domicile des résidences seniors ;</li> <li>- La réalisation des audits sécurité incendie et la formation des salariés sur ce sujet dans les résidences seniors ;</li> <li>- La lutte et prévention contre le risque de légionnelle ;</li> <li>- Et enfin la mesure de la satisfaction client.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 résidence en cours de labellisation HS2 ;</li> <li>- 34 résidences labellisées VISEHA à fin 2021 ;</li> <li>- 32 résidences certifiées NF Services aux personnes à domicile à fin 2021 ;</li> <li>- 94% de taux de satisfaction globale au sein des résidences seniors ;</li> </ul>

---

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

La lutte contre les discriminations, les démarches en faveur du 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 le handicap notamment :

- Signature d'un l'accord égalité femme/homme ;
- 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
- 70 personnes en situation de handicap
- 51% 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.

- 5 912 téqCO2 émis par les actifs en exploitation (scope 1 et 2)
- 1 177 961 m<sup>3</sup> 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 RGD a été mis en place. animé en ateliers restreints depuis le début de la crise pandémique sur des thématiques cibles.

*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 822 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

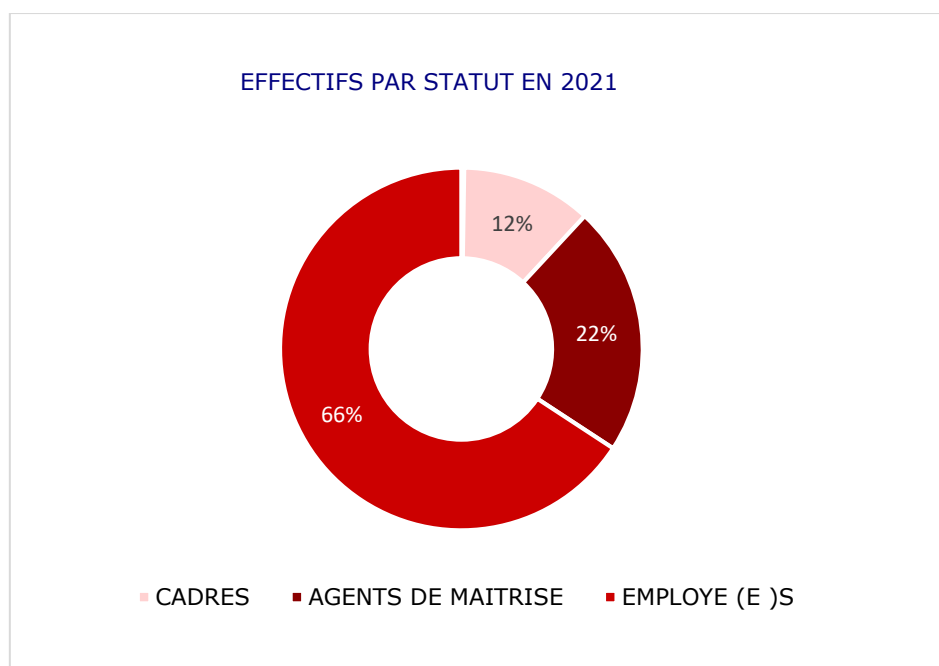
Les collaborateurs du Groupe Réside Etudes, par leur engagement et leur professionnalisme, constituent l'atout majeur pour garantir le bon fonctionnement du Groupe. L'acquisition, le développement et la progression des compétences au sein de l'entreprise est donc primordial. C'est pourquoi le Groupe 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 2021
- Promotion de la mobilité interne	
- Mise en place de parcours de formation dédiés à différents postes notamment ceux de direction	- 178 personnes ayant bénéficié d'une mobilité interne

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

A fin 2021, le Groupe Réside Etudes compte 2 988 employés, une augmentation d'environ 7% par rapport à fin 2020 (2 796 salariés) qui s'explique principalement par l'augmentation des résidences séniors du Groupe.

La répartition entre les différentes typologies des métiers est stable entre 2020 et 2021 avec 66% d'employé(e)s, 22% d'agents de maîtrise et 12% de cadres dirigeants.



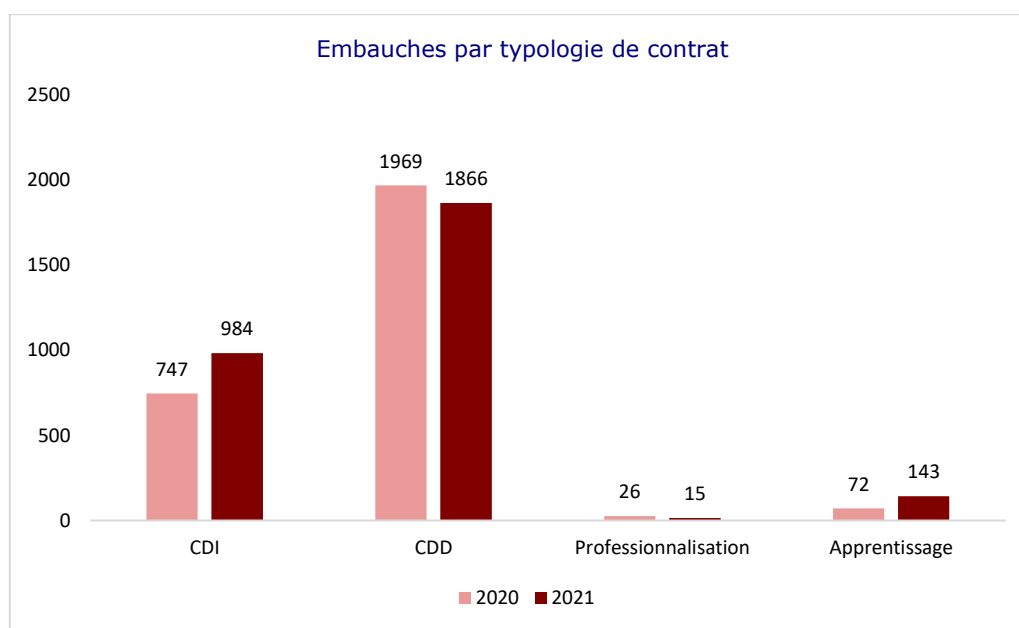
Contrairement à l'année précédente, les recrutements sont repartis à la hausse (7% d'augmentation par rapport à 2020).

## 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.

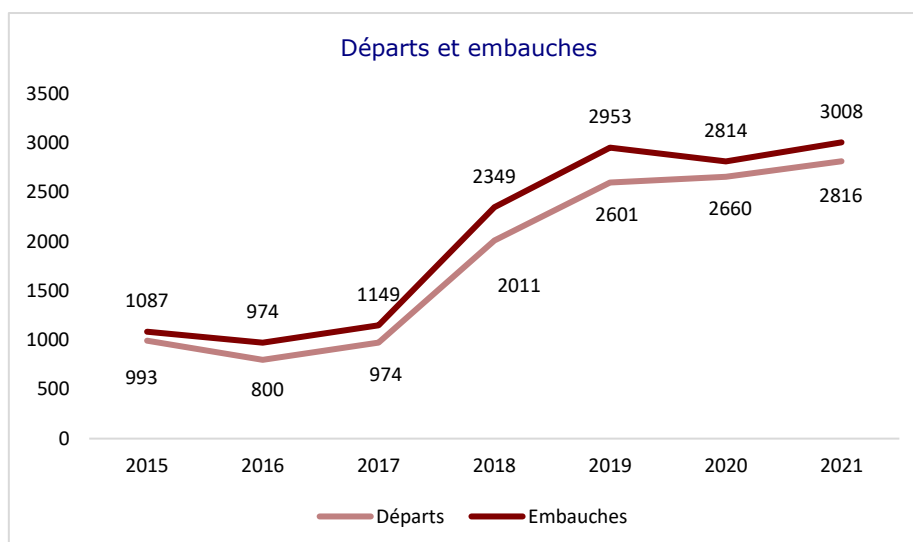
En 2021, ces actions ont pu reprendre à un rythme régulier après un ralentissement pendant la crise sanitaire.



### Performance

Le Groupe Réside Etudes a recruté 984 personnes (hors contrats à durée déterminée) en 2021 (747 en 2020) et 178 salariés ont bénéficié d'une promotion interne, ce qui représente, à titre indicatif, 6% 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.



Le nombre de recrutements en contrats à durée déterminée (CDD) a quant à lui connu une baisse de 5% en 2021 (contre une augmentation de 10% entre 2019 et 2020). Ainsi, même si la majorité des recrutements sur 2021 ont été réalisés en CDD (62%) notamment en raison des contraintes légales liées au remplacement du personnel permanent sur les résidences séniors et de la croissance du nombre de ces résidences, on note une augmentation des embauches CDI (33% en 2021 contre 27% en 2020).

Le reste des recrutements prend la forme de contrats d’alternance et d’apprentissage. Cette dernière typologie de recrutement a doublé, en passant de 72 à 143 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 »).

### **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 engendrée par la COVID-19 a entraîné plusieurs changements dans le cadre de la gestion des compétences des salariés du Groupe, en particulier sur l’aspect de formation.

Afin de 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 2021 plusieurs modules d’e-learning concernant notamment l’accueil dans les résidences hôtelières, les offres spécifiques aux résidences mixtes, la réalisation d’entretiens professionnels, etc. En addition, certaines formations obligatoires ont également été refondues et entièrement digitalisées (habilitations, permis d’exploitation).

Cette nouvelle offre de formation en e-learning s’est donc étoffée en 2021, suite à un besoin exprimé et remonté, notamment lors des entretiens professionnels des collaborateurs. Un outil de suivi et de pilotage du nombre de personnes formées, nombre d’heures de formation et autres indicateurs a été mis en place.

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

- **Accent mis sur l’information des collaborateurs** : grâce à l’intranet de l’entreprise mis en place en 2020 et particulièrement développé en 2021, les collaborateurs ont été continuellement informés des nouveautés en matière de dispositifs de formation et d’accompagnement sur l’évolution de carrière et de compétences (VAE, conseil en orientation professionnelle, etc.).

- **L'Académie Réside Etudes** l'année 2021 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 Réside Etudes mais basées sur des programmes fixes et prédéfinis par les écoles partenaires du Groupe ;
- 2- De modules de formation développés par des écoles spécialisées mais que le Groupe s'approprié 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 et.

En 2020, le Groupe a pris la décision, à la suite d'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. La mise en place de ce parcours diplômant a été finalement repoussée à 2022 mais reste une volonté forte du groupe : 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 de Réside Etudes ont permis au Groupe de remporter le label Happy Trainees en septembre 2021.

- **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, et n'a pas encore reprise, mais une évaluation des besoins en recrutement des résidences mixtes est prévue pour 2022 et permettra de relancer ce parcours si nécessaire. En 2021, il n'a pas été nécessaire de mettre en place un nouveau programme de formation, bien que des modules existants sont mis à dispositions des collaborateurs.

- **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 a donc été lancé dans ce sens en 2017. 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. En 2021, ce parcours a été renforcé avec un troisième niveau de formation (parcours certifiant pour les profils managériaux et communication). 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.

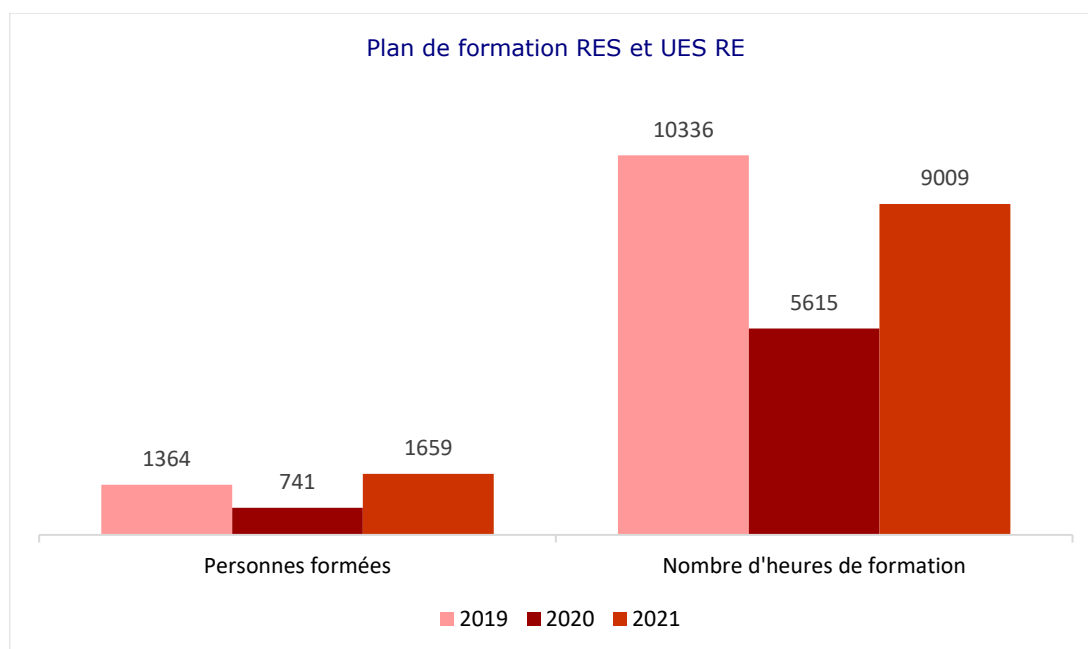
Pour 2022, Reside Etudes souhaite développer le e-learning afin d'harmoniser l'offre de formation dans tous les établissements Reside Etudes. Une volonté du groupe pour 2022 sera également d'internaliser les formations liées aux services à la personne.

La réalisation des entretiens annuels d'évaluation, interrompue courant 2020 puisque la situation sanitaire empêchait la réalisation d'entretiens en présentiel, a pu reprendre normalement en 2021.

La réalisation des entretiens professionnels, dont la campagne avait été lancée en novembre 2020 et étendue en jusqu'à la date butoir légale (juin 2021) a été réalisée dans les temps en 2021.

## **Performance**

En 2021, les heures de formation ainsi que le nombre de salariés formés sont en forte hausse et reviennent au niveau de 2019. Cela est dû à l'important effort de rattrapage des formations interrompues en 2020 en raison des deux confinements. De plus, un important travail de développement de formations distancielles 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.



## **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 2021, afin de poursuivre les efforts fournis depuis 2020 dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire.

Action / engagement	Résultats 2021
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déploiement d’actions dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire</li> <li>- Formation des collaborateurs à la santé sécurité</li> <li>- La poursuite d’un dialogue social au service de la santé sécurité des collaborateurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 29,54 de taux de fréquence</li> <li>- Taux d’absentéisme de 8,6%</li> </ul>

### **Le déploiement du dispositif de gestion du risque sanitaire**

#### **Actions**

Afin de faire face aux conséquences de la crise sanitaire prévalentes depuis 2020 et de protéger au mieux l’ensemble de ses collaborateurs, le Groupe 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 présents 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.

Un protocole sanitaire élaboré par les directions d’exploitation a entraîné le déploiement de procédures spécifiques au sein des résidences ouvertes afin d’y instaurer les 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 depuis 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**

Le Groupe a 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**

Les formations hygiène / sécurité qui ont lieu chaque année ont été réalisées en 2021.

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 2021, le taux de fréquence des accidents du travail est passé à 29,54 contre 15,33 en 2020 (9,56 en 2019).

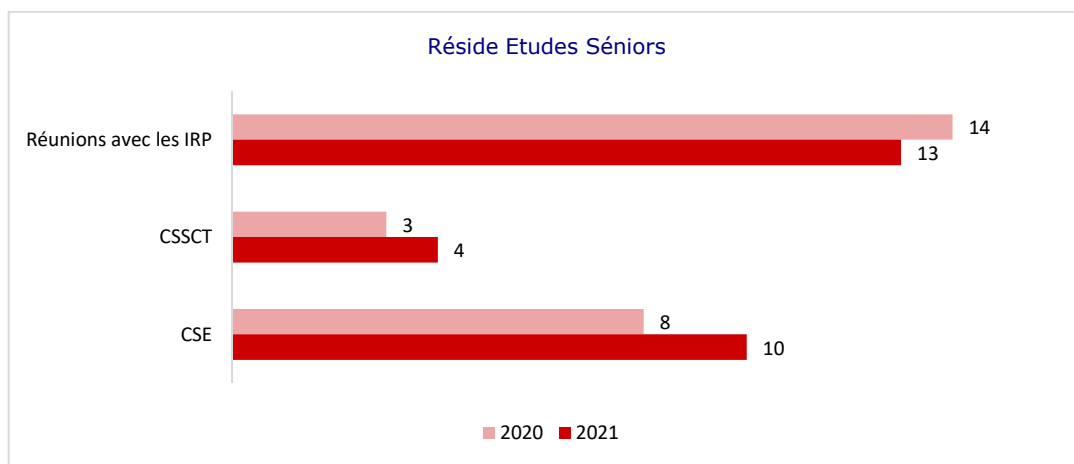
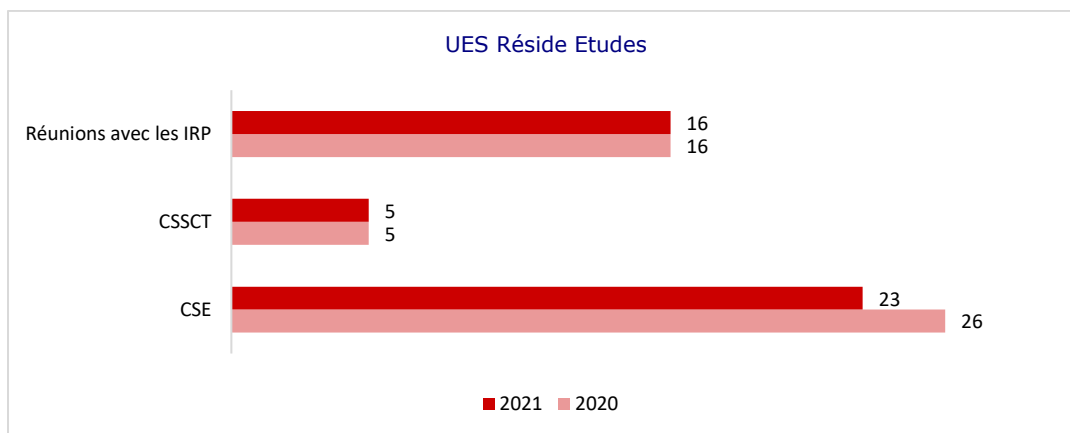
En 2020, le taux d’absentéisme est de 8.6% contre 8,9% en 2020. Le chiffre reste à peu près stable par rapport à 2020, la cause principale étant toujours les absences pour maladie (71%).

Cette augmentation de l’absentéisme est principalement due à la situation sanitaire en 2021 combinée à une augmentation des effectifs du Groupe.

### 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 2021, le Groupe a maintenu 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 2021 :

#### Pour RES

- Avenant n°2 à l'accord PERCO du 15 septembre 2021

#### Pour l'UES Réside Etudes

- Accord sur la mise en place de l'activité partielle longue durée YSER – Année 2021 (1er septembre 2021)
- Accord sur la mise en place de l'activité partielle longue durée REG – Année 2021 (1er septembre 2021)
- Accord sur la mise en place de l'activité partielle longue durée SPA CHESSY – Année 2021 (1er septembre 2021)
- Avenant n°2 à l'accord PERCO du 29 septembre 2021

### **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 2021
<ul style="list-style-type: none"><li>- Protocole de gestion du risque sanitaire et actions de protection de la santé des résidents</li><li>- Labellisation HS2 de résidences séniors ;</li><li>- Labellisation VISEHA de résidences séniors ;</li><li>- Certification NF Services aux personnes à domicile des résidences séniors ;</li><li>- Réalisation des audits sécurité incendie et la formation des salariés sur ce sujet dans les résidences séniors ;</li><li>- Lutte et prévention contre le risque de légionnelle ;</li><li>- Mesure de la satisfaction client.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 4 résidences en cours de labellisation HS2 ;</li><li>- 34 résidences labellisées VISEHA à fin 2021 ;</li><li>- 32 résidences certifiées NF Services aux personnes à domicile à fin 2021 ;</li><li>- 94% de taux de satisfaction globale au sein des résidences séniors ;</li></ul>

### **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 (résidences séniors et étudiantes) a continué de suivre 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 ainsi la garantie de la santé et sécurité des résidents.

En plus du risque sanitaire spécifique à la situation pandémique, 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.

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.

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. En 2021, aucun établissement n'a été impacté par ce risque.

Un plan de prévention et de contrôle est mis en œuvre depuis 2017, il 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.

Des actions de sensibilisation des collaborateurs aux différents risques ont par ailleurs été renforcées : en 2021, pour pallier l'interruption du séminaire d'intégration des directeurs, le livret d'accueil des collaborateurs opérationnels et des directeurs a été mis à jour pour y intégrer de l'information sur les équipements sécurité. En 2022, ces informations seront également publiées sur l'intranet du Groupe.

### **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 seniors.

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

Un pilote d'automatisation des cascades d'appel incendie est prévu pour 2022 sur deux résidences seniors et sera étendu à tout le parc si concluant.

### **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 2021, le Groupe a renforcé sa présence physique en reprenant les visites physiques (notamment les audits sécurité, réalisés à distance en 2020) mi-2021, avec un rattrapage sur les suspensions de 2020. 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.

Les audits liés au risque chimique n'ont pas pu reprendre en 2021 : un rattrapage est prévu pour 2022.

## **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 valeur 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 depuis le dernier trimestre 2020 pour 4 résidences. En 2021, 2 résidences ont obtenu une attestation d'engagement dans la démarche ; l'étape de labellisation prévue pour début 2022 pour 2 autres résidences (le processus de labellisation s'achève à la suite d'audits sur site pour les résidences concernées).

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. Il 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 faire entrer dans le processus de labellisation VISEHA toute nouvelle résidence sénior et de lancer la procédure graduellement pour les anciennes. En 2021, 11 résidences supplémentaires ont été certifiées pour un nombre total à fin 2021 de 34 résidences ayant obtenu le label VISEHA.

En plus de ces deux labels, 32 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 2021, 18 audits internes et 14 visites de conformités ont été effectuées en plus de 4 évaluations internes 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, des réunions qualité virtuelles ont été organisées tout au long de l'année 2021 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 sénior**

### **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 du Groupe Réside Etudes. 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, amélioration fortement appréciée par les résidents dans les 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 Pomona. En raison du contexte sanitaire, les formations n'ont pas pu être réalisées en 2021. Les référents régionaux Pomona sont toutefois toujours à disposition des chefs cuisiniers préalablement formés en cas de besoin spécifique, et les formations devraient pouvoir reprendre en 2022.

## **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, que le personnel est sensibilisé, que les procédures d'accueil et d'urgence sont déployées et que l'ensemble des résidences sont équipées d'un registre d'accessibilité.

Depuis 2019, l'ensemble des Girandières, 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 et performance

Les niveaux de satisfaction élevés des résidences seniors s'expliquent notamment par la montée en compétence et 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.

En plus des formations, la proposition d'un double choix de menu et la formation des chefs (comme mentionné précédemment) ont permis l'amélioration de la satisfaction des résidents au sujet de la restauration.

En 2021, 4 objectifs de développement ont été élaborés au niveau des résidences seniors : amélioration du taux d'occupation des résidences, harmonisation des pratiques pour sécuriser le parcours client, le développement des services dans l'amélioration des taux de satisfaction sur restauration et l'animation (reprise des services interrompus lors de la crise sanitaire), maîtrise de l'activité service à la personne.

Le taux de satisfaction global en résidence senior avait subi le contre-coup de la crise sanitaire en 2020 : en 2021, une enquête portée auprès de 2500 résidents montre un taux de satisfaction globale de près de 94% (objectif initial de 89%).

En termes d'animations, Réside Etudes avait pour ambition de proposer des animations journalières aux résidents. Après une interruption des services d'animation en 2020, ceux-ci ont pu reprendre progressivement en 2021 : le taux de satisfaction en 2021 concernant les services de restauration et d'animation atteignent respectivement 87,4% et 91,32% (3 points supplémentaires par rapport à l'année précédente). Des réunions trimestrielles pour faire évoluer les pratiques des animateurs ont été organisées en 2021, avec pour objectif de partager des bonnes pratiques et informer les animateurs sur des enjeux liés au bien-être du Senior et l'adaptation aux handicaps. Des projets d'animation comme les ateliers « Paroles et Chansons » en partenariat avec l'association « Les allumeurs de réverbères » ont été initiés dans certaines résidences (ici, la résidence Les Girandières à Hem). Des projets similaires sont prévus pour 2022 sur d'autres résidences (celle d'Avrillé par exemple).

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 intègre un questionnaire de satisfaction qui permet d'identifier les principaux axes d'amélioration de chaque résidence. Pour renforcer la digitalisation du parcours client en résidence étudiante, une plateforme de réservation et de partage des documents pour les démarches administratives a été mise en place. Ce dispositif a également servi au partage d'information et de sensibilisation liés aux mises à jour des protocoles sanitaires.

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. Ce partenariat a été renouvelé en 2021.

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

Le Groupe Réside Etudes accorde de l'importance à la variété 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.

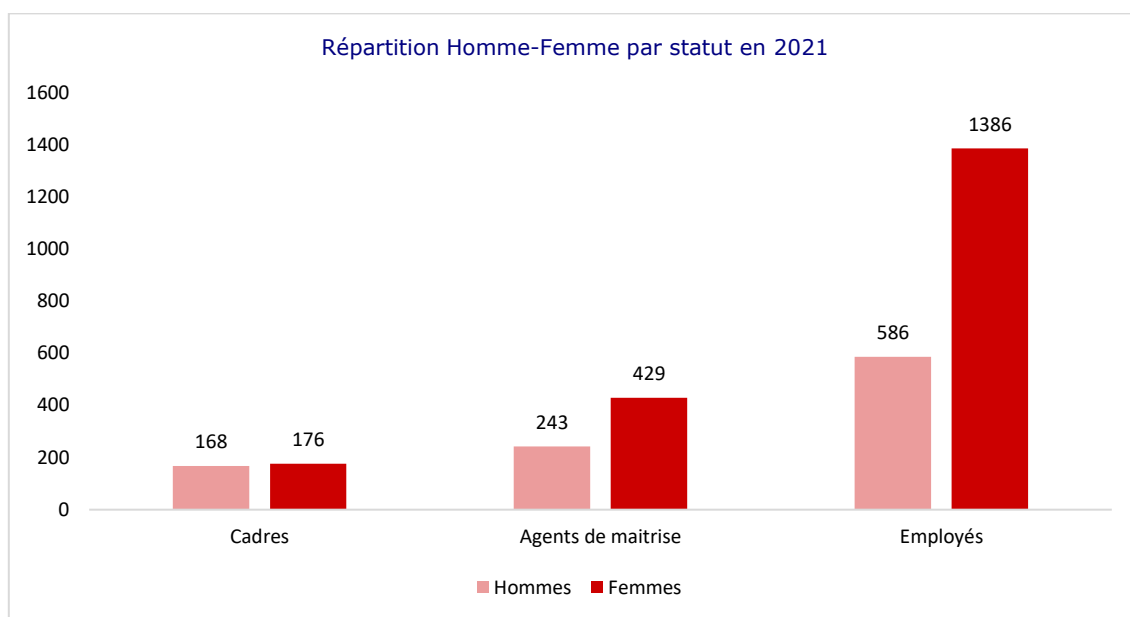
Action / engagement	Résultats 2021
<ul style="list-style-type: none"><li>- Signature d'un accord égalité femme/homme</li><li>- Mesure des écarts salariaux entre femmes et hommes à compétences et postes égaux</li><li>- Mise en œuvre de la politique handicap</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Recrutement de 77% de femmes</li><li>- 70 personnes en situation de handicap</li><li>- 51% des cadres sont des femmes</li></ul>

## L'égalité femmes/hommes, un axe de progrès

### Performance

### Parité

Les femmes représentent 51% des effectifs cadres et constituent 67% de l'effectif total. Elles sont largement majoritaires parmi les employés et agents de maîtrise (plus de 68%).



### **Écarts salariaux Femmes/Hommes**

L'existence d'une grille salariale fonction des postes d'emploi permet d'éviter au mieux les écarts salariaux injustifiés. Réside Etudes calcule l'index d'égalité professionnelle réglementaire. Son résultat de 2021 pour l'UES est de 98/100, en amélioration par rapport à celui de 2020 (88/100) et à présent au-dessus du seuil requis de 75 points. Cela s'explique par l'augmentation en 2021 des actions ciblées sur la maternité. Le score de RES, qui respectait déjà le seuil réglementaire, est quant à lui identique à celui de 2020 (99/100, contre 78/100 en 2019).

### **Le dialogue social permet de porter les sujets de handicap**

#### **Actions**

En 2021, de nouveaux accords ont été signés au niveau de RES (Réside Etudes Séniors) et de l'Unité Economique et Sociale Réside Etudes (UES RE).

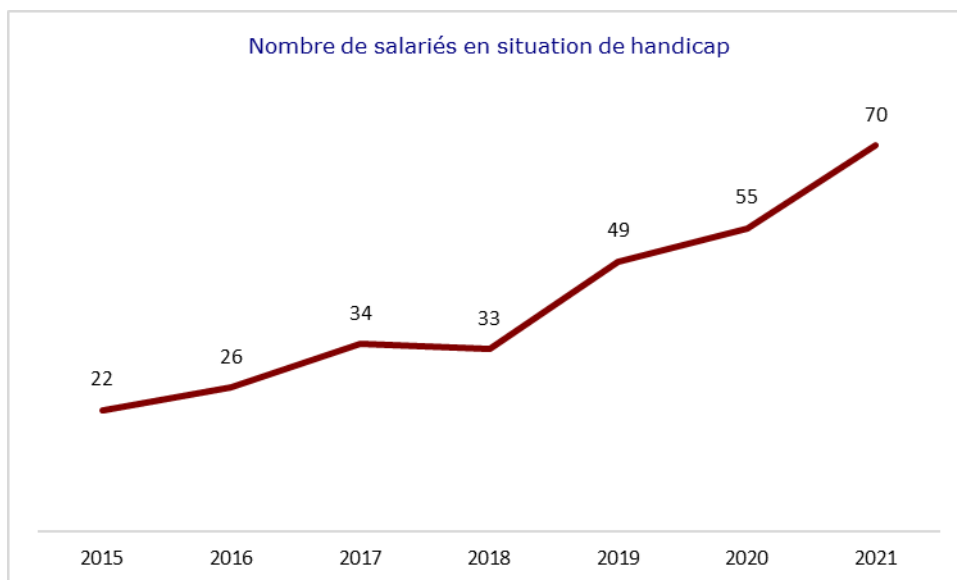
Le Groupe Réside Etudes souhaite renforcer ses actions sur le sujet du **handicap**. Pour cela, un poste dédié à la gestion de l'intégration de personnes en situation de handicap au sein de l'entreprise existe et une politique handicap est formalisée. Elle est structurée en trois axes : sensibilisation, 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.

Les actions prévues à ce sujet, annulées ou décalées en 2020, ont pu reprendre. Des webinaires ont également été organisés afin de sensibiliser les participants au sujet du handicap et leur présenter la politique handicap du Groupe, notamment pendant la semaine du handicap.

L'évènement « DUODAYS » a pu être organisé en novembre 2021 en présence de 19 personnes en situation de handicap, afin de faire découvrir à ces dernières les métiers du Groupe. A la suite de cet évènement, le Groupe Réside Etudes a pu émettre des propositions de stage long à près de 90% des personnes présentes. 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 Référénts Handicap de l'AGEFIPH. A titre d'exemple, le nombre d'alternants PSH dans le Groupe en 2021 a été doublé. Concernant l'axe de maintien dans l'emploi, près de 7 aménagements de poste ont été réalisés en 2021.

## Performance

En 2021, le Groupe Réside Etudes compte 70 salariés (dont 15 recrutés en 2021) en situation de handicap, (37 dans les résidences séniors et 33 dans les autres sociétés 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.

### Action / engagement

- 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.

### Résultats 2021

- 5 912 téqCO<sub>2</sub> émis par les actifs en exploitation (scope 1 et 2)
- 1 177 961 m<sup>3</sup> 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 de Réside Etudes.

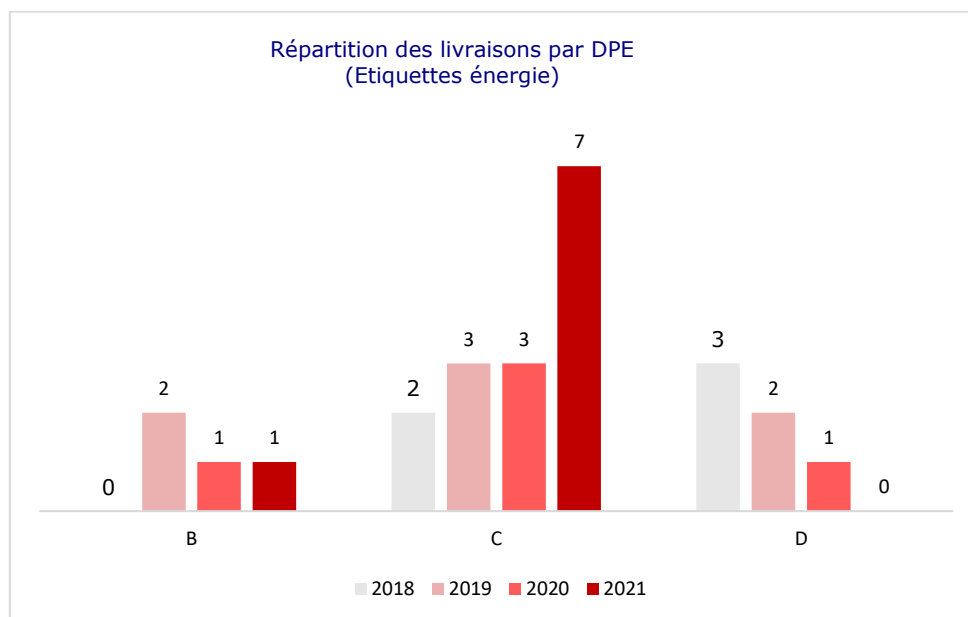
Les caractéristiques techniques des bâtiments construits sont définies dans le cahier des charges en amont des projets. Elles sont ensuite suivies de manière continue tout au long de la construction jusqu'à la réception du bâtiment, les points de contrôle intégrant nécessairement les dispositifs clés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

L'ensemble du patrimoine construit 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, Réside Etudes s'efforce d'aller au-delà de ce qu'impose la réglementation, par exemple en densifiant des dispositifs de lutte contre les incendies par rapport aux contraintes légales.

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

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)<sup>3</sup> moyen des livraisons du Groupe Réside Etudes de 2018, 2019, 2020 et 2021 permet de mesurer la performance du Groupe en matière d'efficacité énergétique sur les bâtiments neufs.



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 compatibles avec la réglementation RT 2012 et permettant une climatisation réversible par un système de pompe à chaleur. 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 RE 2020.

<sup>3</sup> Les DPE concernent uniquement les résidences séniors et les résidences étudiantes.

## 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 ont ainsi été dotées de minuteriers et les chauffages électriques sont graduellement remplacés par un système de chauffage centrale. 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 sont désormais pourvues d'éclairages LED dans les parties communes. Les effets vertueux de ce changement se sont fait sentir dès 2019 dans les consommations énergétiques.

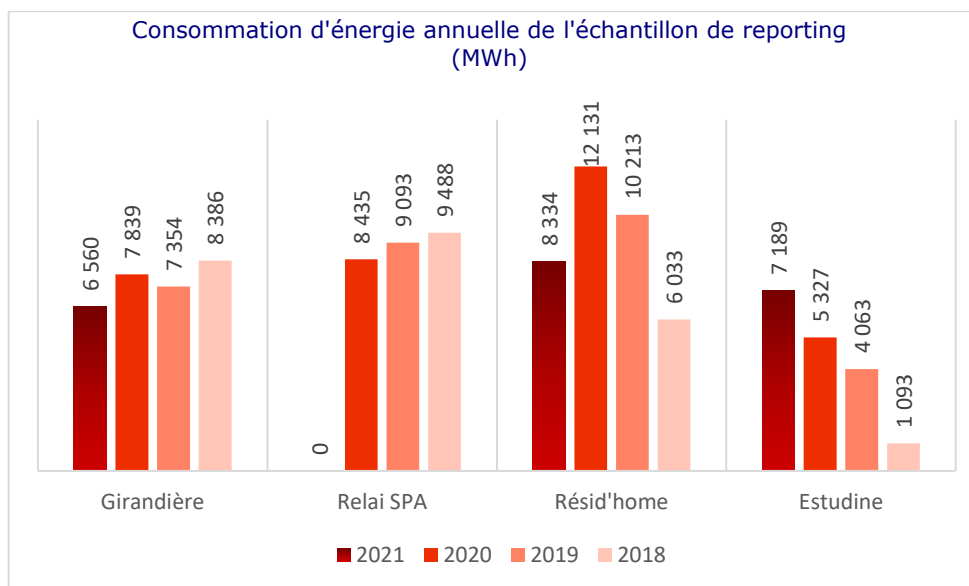
Par ailleurs, afin de contribuer à la production d'énergie renouvelable, le Groupe Réside Etudes avait installé en 2018 des pompes à chaleur à énergie renouvelable ainsi que des systèmes de récupération d'énergies grises dans ses résidences de Montigny et de Villefontaine. La résidence de Massy utilise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

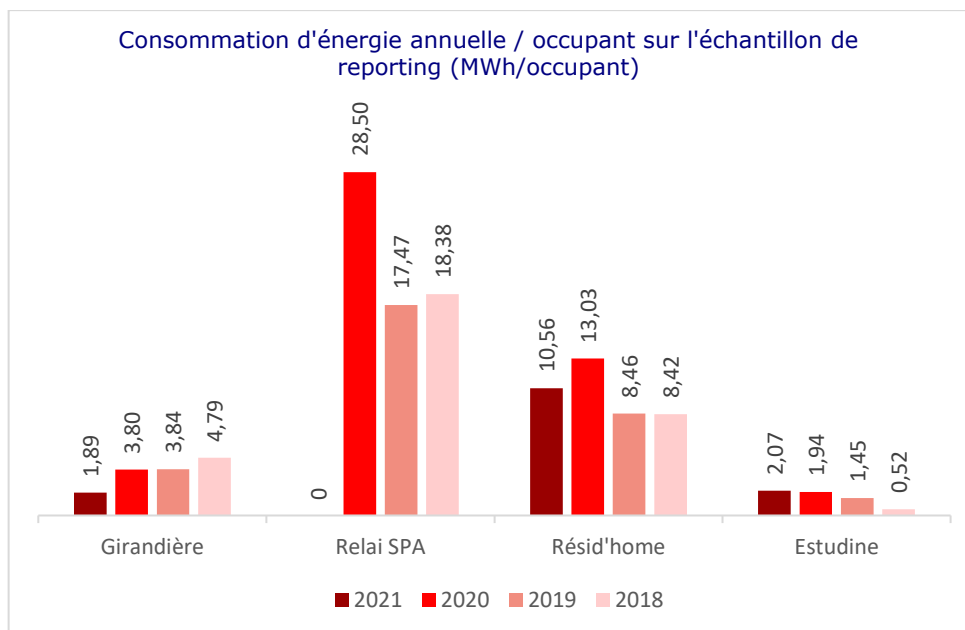
Le Groupe Réside Etudes mesure les consommations énergétiques en kWh et les dépenses énergétiques d'un échantillon de résidences, sur la base des consommations et dépenses des factures reçues<sup>4</sup>. Cet échantillon représente 23,9% de la consommation d'électricité du Groupe. Cet échantillon est jugé représentatif car il est constitué de 20,8% des résidences étudiantes, 26,9% des résidences hôtelières et 48,1% 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 de Réside Etudes. Ceci explique les consommations plus élevées par occupants dans les Relais Spa et résidences hôtelières comparé aux résidences étudiantes et seniors.



<sup>4</sup> Note méthodologique : il y a 7 résidences entrantes durant l'exercice 2021 et 6 sortantes, le périmètre de l'échantillon est donc de 61 résidences en 2021 contre 60 en 2020, 53 en 2019 et 44 en 2018.

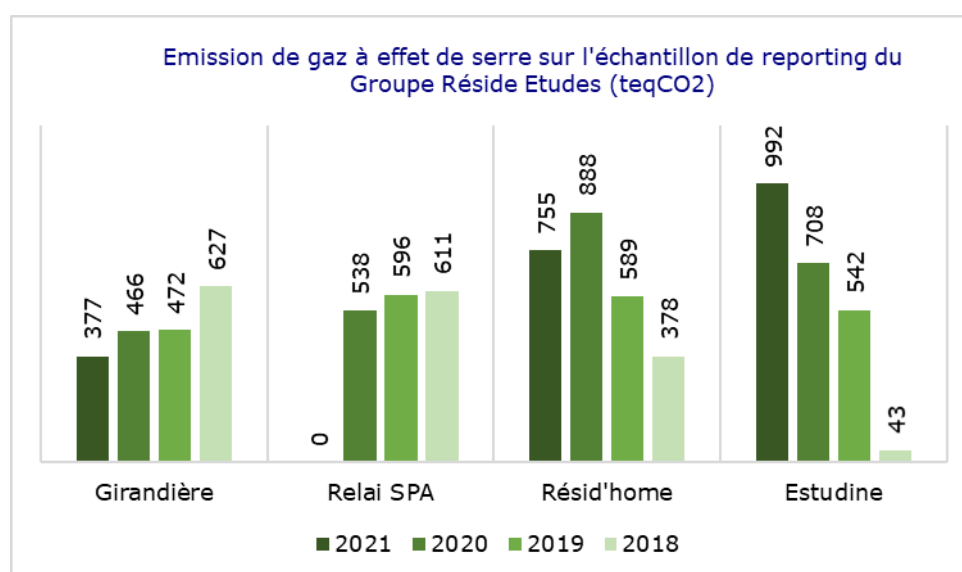
Pour l'énergie, l'échantillon est de 53 résidences. L'unique résidence Relais SPA de l'échantillon (Résidence Chessy Val d'Europe) est exclue du périmètre énergie 2021 pour absence de données.



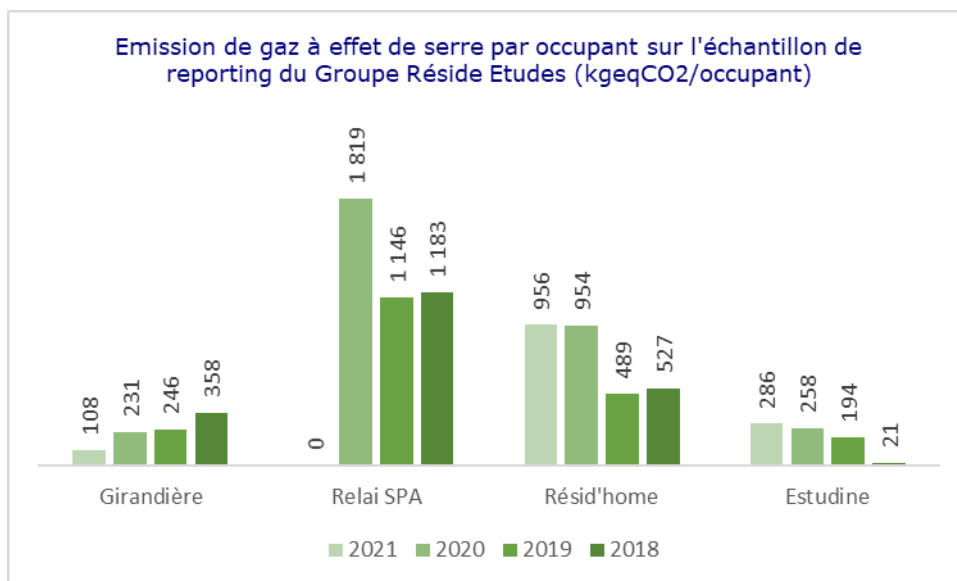
La consommation totale d'énergie de l'ensemble des résidences (en MWh) est estimée comme suit :

	2021	2020	2019	2018
<b>Girandières</b>	22 380	17 295	22 791	10 185
<b>Relais Spa</b>	965	8 435	9 093	9 488
<b>Residhome</b>	23 873	29 655	39 914	45 669
<b>Estudines</b>	15 493	16 138	12 973	14 649
<b>Résidences mixtes<sup>5</sup></b>	11 490	3 454	3 679	3 936
<b>TOTAL Groupe</b>	74 201	74 979	88 458	83 929
<b>Résidé Etudes</b>				

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.



<sup>5</sup> Les résidences mixtes sont des résidences à activités étudiante (très majoritairement) et para-hôtelière



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 5 912 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.

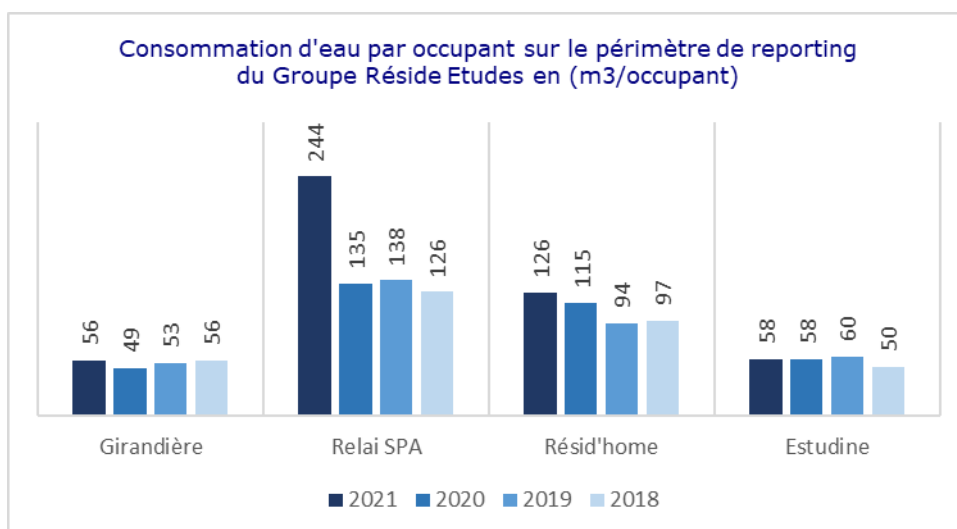
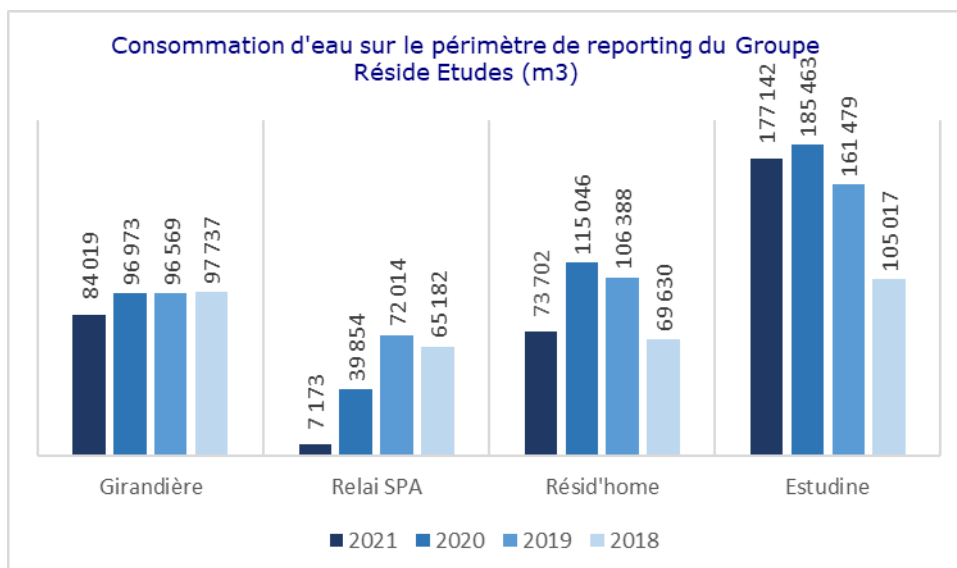
#### **Gestion des ressources en eau, espaces verts et utilisation des sols**

##### **Performance**

La consommation d'eau en m3 du Groupe est mesurée sur la base d'un échantillon composé de 47 résidences<sup>6</sup>. 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.

<sup>6</sup> Le périmètre eau est constitué de 47 résidences





La consommation totale d'eau du Groupe est estimée à 1 177 961 m3 en 2021 en comparaison à 1 232 415 en 2020, 1 377 678 m3 en 2019 et 1 424 184 m3 en 2018.

Afin de réduire la consommation en eau des résidences, des réducteurs pour chasse d'eau sont installés, la robinetterie est améliorée et des économiseurs d'eau sont installés sur les robinets 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. Les partenaires sont également sensibilisés au travers une Charte de bonne conduite déployée dans le cadre des relations contractuelles ou un dispositif contractuel équivalent.

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 2021, le Groupe Réside Etudes a effectué 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 ont eux aussi été systématiquement revus.

## **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 animé en ateliers restreints depuis le début de la crise pandémique sur des thématiques cibles.

*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 de la direction juridique du Groupe, 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.

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 système anti-intrusion et antivirus, 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 2021
<ul style="list-style-type: none"><li>- Recours à des fournisseurs locaux quand cela est possible</li><li>- Valorisation des partenariats de long terme avec des fournisseurs nationaux</li><li>- Vérification de la conformité réglementaire des prestataires</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Environ 822 fournisseurs locaux sur les sujets alimentaires, d'animation et de maintenance.</li><li>- Environ 26 fournisseurs historiques se caractérisant par des pratiques ou engagements RSE.</li><li>- 60 fournisseurs en partenariat national, dont 10 tiers listés pour le Service Marketing</li></ul>

### **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 celui avec le constructeur de SSI (Système de Sécurité Incendie) pour le renforcement des protocoles de sécurité et 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 fournisseur a permis d'anticiper les commandes de consommables d'hygiène (masques, gants, gel hydroalcoolique) lors de 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.

En 2021, la direction achat au niveau des Girandières (RES) a initié un travail de cartographie des fournisseurs locaux. L'objectif de cette cartographie sera de différencier dans l'outil de référencement fournisseurs locaux et nationaux afin de privilégier l'ancrage territorial du groupe. Une charte a été définie avec la direction juridique pour définir les clauses contractuelles au niveau des fournisseurs nationaux, et sera publiée et intégrée dans l'outil de référencement début 2022.

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

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 Réside Etudes privilégient ainsi les circuits courts et les partenaires locaux. Le Groupe collabore pour ses résidences seniors avec environ 125 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.

A titre d'exemple, le groupe Réside Etudes a acheté pour 25,8% de références écolabellisées sur le catalogue du fournisseur historique Bruneau (partenaire pour l'achat de mobilier sur le détail de produits écolabellisés), soit 72 708,94€ pour 3 segments d'activité : étudiant, hôtelier et sénior.

### **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 régularisation 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

### Éligibilité à la taxinomie Européenne

Le règlement Taxinomie (règlement (UE) 2020/852) établit un système européen de classification des activités économiques durables visant à favoriser les investissements durables en Union européenne.

En application de l'article 8 de ce règlement, Réside Etudes est tenue de publier à compter du 1er janvier 2022 des indicateurs de durabilité portant sur l'exercice 2021. Le Groupe doit donc publier la part de son activité éligible à la taxinomie (Chiffres d'affaires, Capex et OPEX) sur les deux premiers objectifs environnementaux (adaptation au changement climatique et atténuation du changement climatique).

Le caractère éligible des activités ayant permis la construction de ces indicateurs a été établi sur la base des annexes aux actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 qui listent les activités économiques contribuant de manière substantielle à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation au changement climatique.

Réside Etude a calculé les indicateurs suivants :

Chiffre d'affaires éligible	51%
CapEx éligibles	92%

Comme expliqué ci-dessous, la réglementation permet à Réside Etudes de ne pas publier l'indicateur concernant les OpEx éligibles, celui-ci n'étant pas matériel au regard du modèle économique de Réside Etudes.

### Chiffre d'affaires éligible

A fin 2021, la part éligible des revenus de Réside Etudes est de 51%. Les revenus éligibles proviennent des activités de promotion immobilière (activité 7.1 Construction de bâtiments neufs dans les textes réglementaires), des redevances d'hébergement quittancées sur les résidences pour étudiants et pour séniors, ainsi que les loyers des actifs détenus en propre par le Groupe (activité 7.7 acquisition et propriété de bâtiments). L'ensemble des revenus provenant de l'activité parahôtelière et les revenus des services à la personne n'ont pas été considérés éligibles en application des textes.

### Dépenses d'investissement éligibles (CapEx)

A fin 2021, la part éligible des CapEx de Réside Etudes est de 92%. Les dépenses d'investissement considérées pour le calcul des CapEx éligibles comprennent, d'après le règlement européen, les entrées d'actifs corporels et incorporels de l'exercice considéré, avant amortissement et avant toute remesure, y compris les remesures résultant de réévaluations et de dépréciations, pour l'exercice concerné, à l'exclusion des variations de la juste valeur.

En vertu de cette définition et au regard des annexes listant les activités éligibles, les dépenses d'investissements relatives à des bâtiments générant, par l'intermédiaire de leurs loyers, des revenus éligibles et les dépenses d'investissements liées aux nouvelles constructions (activité 7.1 Construction de bâtiments neufs) ou acquisitions immobilières (activité 7.7 acquisition et propriété de bâtiments) ont été considérées éligibles. Cette dernière activité intègre les augmentations des Droits d'Utilisation liés à l'application de la norme « IFRS16 contrat de location ». Hors DU, le ratio CapEx serait porté à 55%.

En application des textes, les dépenses d'investissements n'étant pas relatives à des actifs rattachés à une activité éligible n'ont pas été considérées éligibles.

### Dépenses d'exploitation éligibles (OpEx)

La réglementation permet aux entreprises dont les dépenses opérationnelles ne revêtent pas d'importance significative pour le modèle économique de l'entreprise de ne pas publier l'indicateur de performance relatif aux OpEx. Les dépenses opérationnelles visées sont les suivantes : recherche-développement, de rénovation des bâtiments, les contrats de location à court terme, l'entretien et la réparation, et toute autre dépense directe, liée à l'entretien courant d'actifs corporels. Un certain nombre de frais d'exploitation (par exemple les dépenses énergétiques ou le gardiennage des bâtiments) sont exclus de cette définition.

La part représentée par ces dépenses opérationnelles (s'élevant à 22 409 milliers d'euros) dans les charges opérationnelles du Groupe est non significative. Par conséquent, au regard de la part non matérielle de ces dépenses rapportées à l'ensemble des dépenses d'exploitation du Groupe, RESIDE ETUDES a décidé d'appliquer l'exemption de matérialité sur les OpEx.



## Comptes annuels

---

Comptes annuels	104
Affectation du résultat et renseignements divers	107
Notes annexes aux comptes annuels	109
Tableau des filiales et participations	116

---

## Comptes annuels

Les comptes arrêtés par le Conseil d'Administration du 29 juin 2022 sont présentés ci-dessous :

### Etat de l'Actif

<b>ACTIF (en €)</b>	<b>Brut</b>	<b>Amort. &amp; Provisions</b>	<b>Net au 31/12/2021</b>	<b>Net au 31/12/2020</b>
Actif immobilisé	-	-	-	-
Immobilisations financières	26 263 452	-	26 263 452	27 000 000
Titres de participation	349 003 377	55 583 206	293 420 171	323 492 572
Actions propres	2 284 505	-	2 284 505	-
Autres	1 172 153	-	1 172 153	1 209 638
<b>Total I</b>	<b>378 723 486</b>	<b>55 583 206</b>	<b>323 140 280</b>	<b>351 702 209</b>
Actif circulant	-	-	-	-
Autres créances	56 022 495	4 712 349	51 310 146	50 161 570
Actions propres	-	-	-	2 839 708
Valeurs mobilières de placement	20 043 440	-	20 043 440	20 031 421
Disponibilités	5 578 294	-	5 578 294	29 855 770
Frais d'émission d'emprunts à étaler	613 289	-	613 289	860 152
<b>Total II</b>	<b>82 257 517</b>	<b>4 712 349</b>	<b>77 545 168</b>	<b>103 748 620</b>
<b>Total général (I+II)</b>	<b>460 981 003</b>	<b>60 295 555</b>	<b>400 685 448</b>	<b>455 450 830</b>

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 et dont le capital restant dû s'élève à 1,3M€.

Les titres de participation s'élèvent en valeur nette à 293,4 M€ dont 257,6 M€ d'écart de réévaluation provenant de l'opération de réévaluation libre réalisée à la clôture de l'exercice 2020 et détaillée ci-après dans les notes annexes aux comptes annuels.

Le tableau détaillé figurant au chapitre « Tableau des filiales et participations » présente l'évolution du portefeuille Titres au cours de l'exercice 2021.

Les autres immobilisations financières (1 172 K€) comprennent principalement les intérêts courus sur la rétrocession d'emprunt obligataire à Réside Etudes (980 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 55,7 M€.



## Etat du Passif

<b>PASSIF (en €)</b>	<b>Net au 31/12/2021</b>	<b>Net au 31/12/2020</b>
Capitaux propres	-	-
Capital	50 000 000	50 000 000
Ecart de réévaluation	257 562 068	257 562 068
Réserve légale	1 503 257	1 503 257
Report à nouveau	(16 571 998)	16 819 787
Résultat de l'exercice	(25 166 745)	(33 391 785)
<b>Total I</b>	<b>267 326 583</b>	<b>292 493 328</b>
Provisions pour risques et charges	4 189 826	11 047 579
Provisions pour risques financiers	-	-
<b>Total II</b>	<b>4 189 826</b>	<b>11 047 579</b>
Emprunts obligataires	94 864 470	95 357 513
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 290 089	1 777 131
Emprunts et dettes financières diverses	30 482 127	51 876 837
Dettes fiscales et sociales		1 245
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	452 912	1 285 308
Autres dettes	2 079 441	1 611 888
<b>Total III</b>	<b>129 169 039</b>	<b>151 909 923</b>
<b>Total général (I+II+III)</b>	<b>400 685 448</b>	<b>455 450 830</b>

Les fonds propres sociaux de Réside Etudes Investissement s'élevaient à 267,3 M€ contre 292,5 M€ à la clôture de l'exercice précédent.

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

## Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en €)	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation et transfert de charges	-	80 816
Reprise de provision pour dépréciation de créances	-	-
Total	-	80 816
Charges d'exploitation		
Charges externes	1 602 510	2 021 152
Impôts et taxes	-	31 499
Charges sociales	-	-
Autres charges	66 000	60 000
Dotation aux amortissements et aux provisions	246 863	246 863
Total	1 915 373	2 359 514
Résultat d'exploitation	(1 915 373)	(2 278 698)
Produits financiers	5 727 000	14 474 332
Revenus des valeurs mobilières de placement	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	1 810 150	2 051 454
Reprise provision sur immobilisations financières	9 731 104	10 963 404
Total	17 268 254	27 489 190
Charges financières	-	-
Intérêts et charges assimilées	7 557 021	6 671 101
Dépréciation titres de participation	30 230 413	17 018 030
Dotation provision pour risques financiers	3 290 830	10 495 787
Total	41 078 264	34 184 917
Résultat financier	(23 810 010)	(6 695 727)
Résultat courant	(25 725 383)	(8 974 425)
Produits exceptionnels	62 839	-
Produits de cession des éléments d'actifs immobilisés	-	-
Reprises de provisions	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	20 928
Cession immobilisations financières	-	-
Résultat exceptionnel	62 839	(20 928)
Impôts sur les bénéfices	(495 800)	24 396 432
<b>Résultat net</b>	<b>(25 166 745)</b>	<b>(33 391 785)</b>

Les produits financiers de 2021 comprennent principalement les dividendes reçus de filiales pour un montant de 5,7 M€ contre 14,5 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 (0,3 M€) et la remontée des résultats des SCI transparentes (2,1 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 8,7 M€.

L'exercice 2021 se conclut par une perte de 25,2 M€ contre une perte de 33,4 M€ à la clôture de l'exercice précédent, tenant compte d'un produit d'impôt de 0,5 M€ contre une charge d'impôt de 24,4 M€ à la clôture de l'exercice 2020.

## 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	(25 166 744,52)
Majoré du report à nouveau	<u>(16 571 997,76)</u>
Forment un total disponible de	(41 738 742,28)
Qui sera affecté de la manière suivante :	
Réserve légale	-
Dividende	-
Report à nouveau	<u>(41 738 742,28)</u>
Soit un total affecté de	(41 738 742,28)

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

- 0 € au titre de 2020
- 0 € au titre de 2019
- 1,80 € au titre de 2018

### 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 2021, 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 2021.
- Aucune société du Groupe n'est éligible au Crédit d'Impôt Recherche (CIR).
- Au 31 décembre, la société détient 24 665 actions de son capital pour un montant de 2 285 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.
- 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 : 118 K€ contre 277 K€ en 2020 ;
  - ✓ Fournisseurs non échus (factures non parvenues) : 335 K€ contre 1 008 K€ en 2020.

### 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 annuels sociaux ; l'évolution du poste « titres de participation » se présente comme suit :

**Tableau des titres de participations REI et variations**

<b>Sociétés</b>	<b>Valeur brute au 01/01/2021</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Valeur brute au 31/12/2021</b>
<b>Activité de gestion</b>				
SARL Réside ENA	10 000	-	-	10 000
SARL Réside DUO	10 000	-	-	10 000
SARL Réside TRIA	10 000	-	-	10 000
<b>Activités patrimoniales</b>				
SCI RT Marseille le Castel	1 530 000	-	-	1 530 000
SARL RE Franchise Chessy	4 200 000	-	-	4 200 000
SARL RE Franchise Roissy	13 400 000	-	-	13 400 000
SARL Foncière Paris Opéra	80 035 000	-	-	80 035 000
SARL Foncière Commerces Chessy	7 999 987	-	-	7 999 987
SCI du 231 Avenue Laurent Cely	50 000	-	50 000	-
SCI FONCIERE SENIORS	155 510	-	-	155 510
SAS Réside Etudes Patrimoine	54 000	-	-	54 000
SCI Résidence Marseille République	1 210 788	-	-	1 210 788
SCI Résidence Seniors Marseille République	9 990	-	-	9 990
SCI Batignolles Saint Lazare	20 146 833	-	-	20 146 833
SCI RE Gallieni Patrimoine	9 990	-	-	9 990
SCI RSS Montigny	1 613 385	-	-	1 613 385
SCI RSS Morangis Patrimoine	278 721	-	-	278 721
SCI Marnes la Coquette Patrimoine (précédemment SCI Pierrefitte Nationale 1)	9 990	-	-	9 990
SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	9 990	-	-	9 990
SCI RSS Saumur Patrimoine	9 990	-	-	9 990
SCI RSS Voiron Patrimoine	9 990	-	-	9 990
SNC 96 République	9 990	-	-	9 990
SCI ST Maur-Jardins Des Facultés	9 990	-	-	9 990
SCI RSS Toulon Patrimoine	9 990	-	-	9 990
SCI RE Toulouse Campus IAS	9 990	-	-	9 990
SCI RSS NANTEUIL PATRIMOINE	-	9 990	-	9 990
SCI FONCIERE SENIORS BIS	-	10	-	10
SCI RSS LES CLAYES SOUS BOIS PATRIMOINE	-	9 990	-	9 990
SCI Résidence Hôtel Augny	999	-	-	999
SCI Vallon des trois confrants	999	-	-	999
<b>Activités de promotion</b>				
SAS Réside Etudes	35 200 000	-	-	35 200 000
<b>Holdings</b>				
SAS Réside Etudes Exploitation	169 208 263	-	-	169 208 263
SAS Réside Etudes Gestion	5 000 000	-	-	5 000 000
SAS Réside Etudes Réunion	1 300 000	-	-	1 300 000
<b>Activité de construction (en cours d'arrêt)</b>				
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	7 519 002	-	-	7 519 002
				-
<b>TOTAL</b>	<b>349 033 387</b>	<b>19 990</b>	<b>50 000</b>	<b>349 003 377</b>

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

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

#### Ajustements de valeur portant sur l'ensemble des financières (réévaluation libre)

Pour mémoire, les titres de participation inscrits en comptabilité jusqu'à l'exercice 2019, 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 ont autorisé 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 a prévu 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 ) et d'un sursis d'imposition jusqu'à la cession des immobilisations non amortissables.

La Société a mis en oeuvre 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'acquiescer 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 oeuvre 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.

Chaque année un test de dépréciation est mis en œuvre sur la base des prévisions revues et amendés des business plan à horizon 2030. Seule une baisse des valeurs sera prise en compte, elle sera alors constatée par une dépréciation sur les titres ou les comptes courants voire sur une provision risques et charges.

Il en résulte les valeurs suivantes au 31 décembre 2021 :

<b>Titres de participation</b>	<b>Valeur brute comptable des titres</b>	<b>Valeur nette comptable des titres</b>	<b>Dont écart de réévaluation</b>
TOTAL TITRES DE PARTICIPATION	349 003 377	293 420 171	257 562 069

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

## **II - Commentaires sur le bilan**

### **Immobilisations financières et titres de participation : 320 855 K€**

Le détail des titres de participation (pour 349 003 K€) figure sur le tableau détaillé réglementaire de la présente annexe et les mouvements du poste sont quant à eux détaillés dans la section des comptes annuels.

La réévaluation libre des titres de participation à la clôture de l'exercice 2020, telle que décrite en paragraphe I des présentes notes, avait conduit à constater un écart de réévaluation total de 257 562 K€. Les principales dépréciations portent sur les titres détenus de la filiale CBM 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€, ceux de la SCI Batignolles Saint Lazare pour 14 564 K€, et ceux de de Réside Etudes SAS à hauteur de 9 900 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 1 263 K€.

Les autres immobilisations financières pour 1 172 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 (980 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.

### **Actions propres : 2 285 K€**

Il s'agit des actions propres non affectées. Elles sont suivies et valorisées suivant la méthode du coût unitaire moyen pondéré. Au 31 décembre 2021, la société détient 22 665 actions entièrement disponibles de son capital pour un montant de 2 102 K€, et de 2 000 actions attribuées sur les nouveaux plans d'attribution d'actions gratuites pour 182 K€. A partir de cette date, elles sont présentées en première partie de bilan, et non plus en actif circulant (2 840 K€ au 31/12/2020).

### **Autres créances : 51 310 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 12 665 K€, RE Franchise Chessy pour 1 771 K€, RE Franchise Roissy pour 2 899 K€, Réside Etudes Patrimoine pour 1 963 K€, Marseille République pour 1 730 K€, Réside Etudes Apparthôtels pour 6 071 K€, Batignolles Saint Lazare pour 4 260 K€, SCI RSS Montigny pour 2 570 K€, SCI RE Gallieni Patrimoine pour 4 376 K€, SCI Vallon des 3 Confronts pour 2 420 K€, SNC 96 République pour 4 071 K€, SCI RT Marseille le Castel pour 1 580 K€, SCI Saint Maur Jardins des Facultés pour 3 250 K€, SAS Réside Etudes Réunion pour 1 000 K€, ainsi que les intérêts courus au 31/12/2021 de 615 K€. Les provisions pour dépréciation de comptes courants s'élèvent à 1 774 K€ pour RE Franchise Chessy, 2 938 K€ pour RE Franchise Roissy.
- les comptes courants liés à l'intégration fiscale s'élèvent à 293 K€, intégrant les acomptes d'IS Groupe et les produits à recevoir de l'Etat (solde CICE).

### **Valeurs mobilières de placement : 20 043 K€**

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

### **Disponibilités : 5 578 K€**

Elles sont constituées des soldes débiteurs de Banque s'élevant à 5 578 K€ contre 29 856 K€ au 31 décembre 2020.

## Fonds propres : 267 327 K€

Le capital de Réside Etudes Investissement est composé de 1 000 000 actions. Il est entièrement libéré et détenu à 97,5 % 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€)	2021	2020
Fonds propres à l'ouverture	292 493	68 323
Résultat de l'exercice	(25 167)	(33 392)
Ecart de réévaluation des titres de participation	-	257 562
Dividende	-	-
Dividende des actions détenues	-	-
<b>Fonds propres à la clôture</b>	<b>267 326</b>	<b>292 493</b>

## Emprunts obligataires : 94 864 K€

L'emprunt obligataire de 2 400 K€ de 2012 a été souscrit par FCT GIAC OBLIGATIONS LONG TERME. Les intérêts courus au 31/12/2021 s'élèvent à 8 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	368 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	0 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

La société a émis un emprunt obligataire en 2016 coté sur le marché réglementé d'Euronext Paris de 50 000 K€ ; les intérêts courus au 31/12/2021 s'élèvent à 1 955 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	51 955 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	0 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

La société a émis un emprunt obligataire en 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<sup>ère</sup> émission, portant le total de l'emprunt obligataire à 42 400 K€; les intérêts courus au 31/12/2021 s'élèvent à 141 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	42 141 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	0 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

Les caractéristiques des emprunts obligataires en cours sont les suivantes :

Emissions obligataires	Réside Etudes Investissement	Réside 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 d'émission initiale	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

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

A la date du 31/12/2021, le ratio n'étant pas respecté, les montants des emprunts, restant dus, hors frais, ont été reclassés à moins d'un an dans les comptes consolidés et sociaux.

Néanmoins, les investisseurs obligataires ont adopté lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2022 le fait d'intégrer rétrocativement les TSDI dans le calcul de ratio, et d'étendre de deux années la date d'échéance des obligations 2016, soit jusqu'en février 2025. Pour plus de détail, se référer au chapitre Evénements post clôture.

Sur cette base, ce ratio s'établit, à fin 2021, à 0,30 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 : 1 290 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	502 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	761 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

### **Emprunts et dettes financières diverses : 30 482 K€**

Ce montant représente les dettes d'intégration fiscale des filiales concernées pour un montant de 186 K€ et les comptes courants des filiales à hauteur de 30 002 K€ (dont Réside Etudes Gestion pour 20 878 K€, Réside Etudes pour 5 057 K€, et Foncière Paris Opéra pour 4 010 K€); les intérêts courus sur ces comptes courants s'élèvent à 293 K€.

### **Dettes fournisseurs : 453 K€**

Ce poste correspond essentiellement aux honoraires dus aux commissaires aux comptes pour la révision des comptes consolidés, et aux autres honoraires divers.

### **Autres dettes : 2 079 K€**

Ce montant comprend principalement les quotes-parts de résultats des SCI RSS Montigny (448 K€), Marseille République (391 K€), Batignolles Saint Lazare (302 K€), Vallon des trois Confronts (280 K€), et Résidence Séniors Marseille République (179 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 -23 810 K€.

Les produits financiers sont principalement constitués par :

- des dividendes reçus en 2021 pour 5 727 K€ (Réside Etudes Exploitation pour 5 505 K€, et Réside Etudes Gestion pour 222 K€),
- des intérêts des prêts consentis à Réside Etudes (1 128 K€) et Réside Etudes Gestion (12 K€),
- les intérêts des comptes courants (658 K€),
- d'une reprise sur dépréciation de titres (188 K€)
- d'une reprise de dépréciation de compte courant des sociétés RE Franchise Chessy et SCI Vallon des 3 confronts (1 083 K€)



- d'une reprise de provision pour risques et charges relative au plan d'attribution d'actions gratuites, à hauteur des attributions définitives (1 095 K€),
- d'une reprise de provision pour dépréciation du compte courant de la société RE Franchise Chessy (7364 K€).

Les charges financières sont composées principalement :

- des intérêts sur les emprunts obligataires et autres emprunts perçus par les banques (4 089 K€),
- des intérêts de compte courant des filiales (293 K€),
- des pertes de participations des SCI (2 079 K€),
- de l'attribution définitive d'actions gratuites pour (1 095 K€),
- d'une provision pour dépréciation des comptes courants de filiales (1 689 K€)
- d'une provision pour risques et charges pour le plan d'attribution d'actions gratuites (91 K€).
- d'une provision pour dépréciation de titres de filiales pour (30 230 K€), dont SAS Réside Etudes (9 900 K€), SCI Batignolles Saint Lazare (14 564 K€), SARL Foncière commerce Chessy (4 566 K€), et SAS Réside Etudes Gestion (1 200 K€),
- d'une provision pour risque sur la filiale RE Franchise Roissy (1 511 K€)

Le résultat exceptionnel s'élève à 63 K€.

De nouvelles conventions d'intégration fiscale ont été établies ayant pour objet de régler, à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la répartition de la charge d'impôt au sein du groupe intégré.

Pour les exercices clos jusqu'au 31 décembre 2020, les charges d'impôt étaient comptabilisées dans les filiales et dans la société-mère comme en l'absence d'intégration et, l'économie correspondant aux déficits était rétrocédée aux filiales concernées.

Au titre des nouvelles conventions d'intégration fiscale prenant effet à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 :

- ✓ la filiale intégrée détermine et comptabilise sa charge d'impôt comme en l'absence d'intégration, déduction faite par conséquent des droits à imputation dont elle aurait bénéficié si elle n'avait pas été membre du Groupe intégré ;
- ✓ la filiale intégrée verse à la société-mère sa contribution à l'impôt ; les déficits réalisés par les filiales ne leur donnent droit à aucune créance sur la société-mère et l'éventuelle économie d'impôt qui en résulte devient immédiatement acquise à celle-ci.

Le déficit reportable du Groupe intégré fin 2021 est de 191 293 K€.

Le résultat net est une perte de 4 776 K€ contre une perte de 33 392 K€ pour l'exercice précédent. Ce résultat prend en compte un boni d'impôt de 496 K€ généré par les filiales membres de l'intégration fiscale (contre une charge d'impôt de 24 396 K€ l'exercice précédent, liée aux malis générés par les pertes fiscales des filiales et donnant lieu à créances sur la société mère suivant les modalités prévues par les anciennes conventions fiscales).

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

	Montants bruts (total poste)	Montants des entreprises liées
<b>Actif immobilisé</b>		
Prêts	26 263	26 263
<b>Actif circulant</b>		
Créances clients	-	-
Autres créances	56 022	55 892
<b>Dettes</b>		
Emprunts et dettes diverses	30 482	30 482
Dettes fournisseurs	453	-
Autres dettes	2 079	2 079
<b>Produits financiers</b>		
Produits des participations	5 727	5 727
Produits des autres immobilisations financières	1 140	1 140
Autres intérêts et produits assimilés	670	658
<b>Charges financières</b>		
Intérêts et charges assimilées	7 557	2 373

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

Résidé Etudes Investissement a donné sa garantie à divers établissements financiers à hauteur de 190 228 K€ à l'occasion de prêts et 25 003 K€ en garantie de crédits-bails, souscrits par diverses filiales.

La société s'est engagée à soutenir financièrement ses filiales, RELAIS SPA VAL D'EUROPE, RESIDE ETUDES EXPLOITATION, RESIDE ETUDES APPARTHOTEL, RESIDE ETUDES SENIORS.

#### VI – Effectif

La société n'emploie aucun salarié au 31 décembre 2021.

#### VII – Evénement post-clôture

Résidé Etudes Investissement a obtenu l'avis positif du Fonds de transition, entériné par l'accord du Ministre de l'Economie et des Finances en date du 28 juin 2022, pour l'émission de titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) à souscrire par l'Etat avant le 30 septembre 2022 pour un montant de 60 millions d'euros.

Cet instrument du Fonds de transition s'inscrit dans le cadre du régime d'aides français autorisé le 14 septembre 2021 par une décision C (2021) 6744 de la Commission européenne, dont l'objectif annoncé est de soutenir la solvabilité des entreprises rencontrant des difficultés temporaires dues à l'épidémie de COVID-19.

Ces TSDI sont considérés comme des fonds propres du Groupe en norme IFRS, et renforcent ainsi sa structure financière, pour lui permettre de réaliser son plan d'affaires et assurer le rebond de ses activités.

Ce financement était conditionné à l'extension de deux années de la maturité des obligations émises par REI en 2016, la portant ainsi du 18 février 2023 au 18 février 2025.

L'accord des porteurs obligataires sur cette extension de maturité et le calcul du gearing au 31/12/2021 en incluant les TSDI, a été obtenu le 15 juin 2022 pour les deux Euro PP émis par REI, l'entrée en vigueur

des résolutions étant liée à l'émission des TSDI prévue au plus tard le 31 juillet 2022. Pour des raisons purement administratives, le souscripteur unique a demandé à reporter de deux mois la date butoir pour l'émission du TSDI du 31 juillet au 30 septembre 2022. A la date d'arrêté des comptes, le Groupe est confiant dans sa capacité d'obtenir dans les prochaines semaines un vote favorable de l'assemblée générale des porteurs obligataires pour reporter cette échéance du 31 juillet au 30 septembre 2022.

Les principales caractéristiques des TSDI sont :

- une rémunération au taux de EURIBOR 12 mois flooré à zéro plus une marge progressive allant de 3,40% l'an, la 1<sup>ère</sup> année date anniversaire de l'émission, à 10,40% l'an, à compter de la 7<sup>ème</sup> année date anniversaire de l'émission,
- l'affectation exclusive des fonds aux besoins de trésorerie de la société Réside Etudes Apparthotel (REA),
- l'engagement de l'émetteur, notamment, de ne pas verser de dividendes à ses actionnaires jusqu'au remboursement des TSDI

Le 24 février 2022, la Russie a envahi l'Ukraine entraînant le déploiement par la communauté internationale de sanctions économiques vis-à-vis de la Russie. Bien que cette situation exceptionnelle n'a pas d'effet direct sur l'activité du Groupe, il est difficile d'apprécier à ce jour les incidences potentielles indirectes à venir sur le Groupe, notamment eu égard aux conséquences de cet événement (approvisionnement et coût de l'énergie des résidences exploitées par le Groupe, prix de certains matériaux de construction...).

## Tableau des filiales et participations

SOCIETES	Capital social	Autres capitaux propres	Pourcentage	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis	Cautions et avais donnés	Chiffre d'affaires H.T	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés	Observation : dépréciation des avances consenties
<b>Activité de gestion</b>											
SAS BF Chessy Restauration	10 000	945 049	19%	-	-	-	-	-	(53 197)	-	-
SARL Réside ENA	10 000	(12 383)	100%	10 000	10 000	349 689	-	-	(11 394)	-	-
SARL Réside DUO	10 000	(1 325)	100%	10 000	10 000	-	-	-	(763)	-	-
SARL Réside TRIA	10 000	(1 318)	100%	10 000	10 000	-	-	-	(629)	-	-
<b>Activités patrimoniales</b>											
SARL Foncière Paris Opéra	10 000 000	71 620 094	100%	80 035 000	80 035 000	30 279	-	2 133 770	(154 598)	-	-
SARL RE Franchise Chessy	1 000 000	(3 127 949)	100%	4 200 000	-	1 806 778	-	-	353 779	-	1 774 170
SARL RE Franchise Roissy	1 000 000	(4 746 105)	100%	13 400 000	-	2 950 144	-	-	(3 199 760)	-	2 938 179
SCI FONCIERE SENIORS	3 000 000	12 550 551	1%	155 510	155 510	-	-	1 818 462	232 599	-	-
SCI RSS Montigny	10 000	85 124	99,9%	1 613 385	1 613 385	2 602 291	-	615 374	(448 917)	-	-
SCI RSS Morangis Patrimoine	10 000	260 843	99,9%	278 721	278 721	783 142	-	348 926	(77 331)	-	-
SCI RE Gallieni Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	4 392 654	-	175 437	(86 804)	-	-
SARL Foncière Commerces Chessy	600 000	54 674	100,0%	7 999 987	3 433 995	574 856	-	981 422	(65 078)	-	-
SAS Réside Etudes Patrimoine	10 000	33 093	100%	54 000	54 000	1 983 587	-	46 491	(4 871)	-	-
SCI Résidence Marseille République	10 000	137	99,9%	1 210 788	1 210 788	1 755 287	-	890 545	(390 927)	-	-
SCI Résidence Seniors Marseille République	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	755 200	-	1 363 574	(178 966)	-	-
SCI RT Marseille le Castel	3 000 000	(698 247)	51%	1 530 000	939 420	1 598 918	-	569 171	(350 520)	-	-
SCI Batignolles Saint Lazare	10 000	4 973 824	99,9%	20 146 833	5 582 412	4 320 209	-	782 485	(302 083)	-	-
SCI Vallon des 3 Confronts	1 000	69 378	99,9%	999	-	2 466 320	-	838 028	(279 946)	-	-
SCI Résidence Hôtel Augny	1 000	-	99,9%	999	999	928 396	-	-	(85 616)	-	-
SCI Marnes la Coquette Patrimoine (ex Pierrefitte Nationale 1)	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(1 785)	-	-
SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	10 000	129 184	99,9%	9 990	9 990	430 928	-	243 429	(92 427)	-	-
SCI RSS SAUMUR PATRIMOINE	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(1 500)	-	-
SCI RSS VOIRON PATRIMOINE	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	324 890	-	-	(2 429)	-	-
SNC 96 REPUBLIQUE	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	4 118 642	-	-	(67 797)	-	-
SCI ST Maur-Jardins des Facultés	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	3 270 384	-	140 625	(60 857)	-	-
SCI RSS Toulon Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(1 500)	-	-
SCI RE Toulouse Campus IAS	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(2 080)	-	-
SCI RSS Nanteuil Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(547)	-	-
SCI FONCIERE SENIORS BIS	10 000	-	0,1%	10	10	-	-	875	(1 801)	-	-
SCI RSS Les Clayes s/Bois Patrimoine (1er exercice 2022)	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 avals donnés	Chiffre d'affaires H.T	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés	Observation : dépréciation des avances consenties
<b>Activités de promotion</b>											
SAS Réside Etudes	20 000 000	(1 306 990)	100%	35 200 000	25 300 000	25 980 137	-	25 595 282	(8 018 300)	-	
<b>Holdings</b>											
SAS Réside Etudes Exploitation	30 000 000	133 699 969	100%	169 208 263	169 208 263	12 794 946	-	2 319 035	(2 399 088)	5 505 000	
SAS Réside Etudes Gestion	3 000 000	1 812 529	100%	5 000 000	3 800 000	1 337 024	-	34 060 981	(973 182)	222 000	
SAS Réside Etudes Réunion	2 000 000	(460 219)	65%	1 300 000	1 300 000	1 011 700	-	50 000	(18 767)	-	
<b>Activité de construction (en cours d'arrêt)</b>											
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	40 000	455 966	100%	7 519 002	357 788	144 218	-	-	(7 034)	-	
<b>Total</b>				<b>349 003 377</b>	<b>293 420 171</b>	<b>76 710 617</b>		<b>72 973 911</b>			<b>4 712 349</b>

**Variations de périmètre 2021 :**

Souscription de 100% du capital des sociétés SCI RSS Nanteuil Patrimoine, SCI Foncière Séniors Bis et SCI RSS Les Clayes sous Bois Patrimoine lors de leur création.

Liquidation de la SCI du 231 Avenue Laurent Cély.



## Gouvernement d'entreprise

---

Composition du Conseil d'Administration	120
Gouvernement d'entreprise	122
Détails des rémunérations versées en 2021 aux administrateurs	123
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	124
Liste des conventions réglementées et courantes	125

---

## 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 de la société Réside Etudes Polska
- un mandat de Président et d'Administrateur de la Coopérative Réside Etudes Romandie
- 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 Patrimoine, 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 d'Administrateur de la Coopérative Réside Etudes Romandie
- 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.
- Un mandat de Directeur Général de la SAS Cauxiprom

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 SARL Mons Quai Sud
- un mandat de Gérant de la GMBH Réside Etudes Deutschland RED
- un mandat de Gérant de la MBH Torgauer 4 Immobiliengesellschaft
- un mandat de Gérant de la société Réside Etudes Polska
- un mandat de Gérant de la société RE Krakow Park
- un mandat d'Administrateur de la Coopérative Réside Etudes Romandie

Monsieur Laurent Noiriël, 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, Réside Etudes Exploitation
- un mandat d'Administrateur de la SA Réside Etudes Switzerland
- un mandat d'Administrateur de la Coopérative Réside Etudes Romandie
- 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 deux fois au cours de l'année 2021, le 03 juin, et le 30 novembre et il a régulièrement statué sur les décisions juridiques et financières relevant de sa compétence. Les administrateurs ont été régulièrement informés par le Président des décisions relatives aux activités de la Société.

### **Code de déontologie de référence**

Compte tenu de sa taille, le Groupe a décidé de se référer au code de déontologie « Middenext ». 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 « Middenext ».

Le Conseil d'Administration lors de sa séance du 3 juin 2021, a estimé, nonobstant les critères recommandés par le Code Middenext, 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.

M.Verlaine n'intervenant plus dans l'arrêté des comptes, siège désormais également en tant que membre non indépendant au Comité d'Audit depuis le second semestre 2021.

## Détails des rémunérations versées en 2021 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
<b>M. Philippe Nicolet</b> (2) Président Directeur Général	450 000			17 332	6 000	473 332
<b>M. Robert Vergès</b> Directeur Général Adjoint	306 877	51 000		5 462	6 000	369 339
<b>M. Laurent Noiriël</b> (4) Directeur des activités de gestion	277 281	42 000	140 000	982	6 000	466 263
<b>M. Bertrand de Demandolx</b> (3) (4) Directeur des activités internationales	181 543			17 037	6 000	204 580
<b>M. Christophe Jardry</b> Directeur des ressources humaines	201 022	39 500		1 045	6 000	247 567
<b>Total</b>	<b>1 416 723</b>	<b>132 500</b>	<b>140 000</b>	<b>41 858</b>	<b>30 000</b>	<b>1 761 081</b>

### b) Administrateurs

En Euros	Jetons de présence	Total
<b>M. François de Crécy</b> Membre du comité d'audit	9 000	9 000
<b>M. Philippe Mousset</b>	6 000	6 000
<b>M. Olivier Schatz</b> Président du comité d'audit	9 000	9 000
<b>M. Vincent Dupuy</b>	6 000	6 000
<b>M. Christian Verlaine</b>	6 000	6 000
<b>Total</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>

(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 Noiriël, de Demandolx et Jardry, ont bénéficié de l'attribution définitive d'actions gratuites Réside Etudes Investissement, respectivement de 3000 actions pour un montant de 294 K€, de 750 actions pour un montant de 73,5 K€ et de 750 actions pour un montant de 73,5 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 attribuée 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 2021, le montant facturé par CV CONSEILS IMMOBILIERS s'est élevé à 260 000€ HT et 2 219,76 € 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 2021, les prestations facturées s'élèvent à 20 528,08 €, dont 1 103,08 € 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<sup>er</sup> 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 2021, le montant facturé par HOME&SERVICES Sarl s'est élevé à 140 160 € TTC, soit 116 800 € HT.

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 2021, le montant facturé par ADELE SAS aux sociétés du Groupe au titre de ses prestations de référencement s'est élevé à 367 558,32 € TTC, soit 306 298,60 € 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	128
Commentaires sur les prises de participation et de contrôle	132
Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	132
Liste des prestations autres que la certification des comptes	133
Rapports des Commissaires aux Comptes	134
Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur les informations RSE	153

---

## 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 l'ensemble des informations, le reporting couvre la période du 1er octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N.

### Note sur le reporting des informations RSE

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



## Précisions concernant les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) des livraisons

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

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

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

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

Résidences	Electricité	Gaz / Réseau de chaleur	Eau
Estudine Noisy	Estimation de la consommation d'octobre, novembre et décembre 2020 sur la base de la consommation, respectivement, des mois d'octobre, novembre et décembre 2019 ; pour un compteur sur 5	Estimation de la consommation d'octobre et novembre 2020 sur la base de la consommation moyenne des 10 mois de l'année	-
Estudine Evry Cathédrale	Estimation de la consommation d'août et septembre 2021 sur la base de la consommation moyenne des 10 mois de l'année	-	Estimation de septembre 2021 sur la base d'une lecture graphique de la facture de septembre 2021
Estudine Strasbourg Black Swan	Estimation de la consommation d'octobre et novembre 2020 sur la base de la consommation moyenne des 10 mois de l'année	-	Estimation pour le mois de septembre 2021 basée sur la facture de la période août 2020 - janvier 2021 rapportée au nombre de mois
Estudine Courbevoie Colline de l'Arche	-	-	Estimation de février et mai 2021 sur la base d'une lecture graphique de la facture d'août 2021
Estudine Vincennes	-	-	Estimation pour le mois de septembre 2021 basée sur la facture de la période août-octobre 2020 rapportée au nombre de mois
Estudine Rosny Sous-Bois	-	Estimation de novembre 2020 sur la base d'une lecture graphique de la facture de décembre 2020	-
Estudine Saint Rémy	-	Estimation de la consommation d'octobre et novembre 2020 sur la base de la consommation moyenne des 10 mois de l'année	-
Relais SPA Chessy Val d'Europe	Estimation de la consommation d'août et septembre 2021 sur la base de la consommation, respectivement, des mois d'août et septembre 2020 ; pour un compteur sur 3	-	-

Résid'home Park Asnières	-	Estimation de la consommation d'octobre et novembre 2020 sur la base de la consommation moyenne des 10 mois de l'année	Estimations pour les mois d'octobre, janvier, avril, juillet sur la base d'une lecture graphique de la facture de septembre 2021
Résid'home Clarion Carré Sénart	-	-	Estimations pour les mois de mars et juin sur la base d'une lecture graphique de la facture de septembre 2021
Résid'home Nanterre 3R	-	Estimation de la consommation d'octobre et novembre 2020 sur la base de la consommation moyenne des 10 mois de l'année	Estimations pour les mois de janvier, avril et juillet sur la base d'une lecture graphique de la facture de septembre 2021
Résidhome Gaston Teissier 19ème	-	Estimation de la consommation d'octobre et novembre 2020 sur la base de la consommation moyenne des 10 mois de l'année	Estimations pour les mois de décembre, mars et juin sur la base d'une lecture graphique de la facture de septembre 2021
Residhome Puteaux	-	Estimation de la consommation d'octobre et décembre 2020 sur la base de la consommation, respectivement, des mois d'octobre et décembre 2019	-
Girandière Bruz	-	Estimation de la consommation d'octobre et novembre 2020 sur la base de la consommation moyenne des 10 mois de l'année	-
Girandière Chalon sur Saône	-	-	Montant total communiqué par mail par le syndic
Girandière Meaux	-	-	Estimation pour la période des mois de janvier à juin 2021 basée sur la facture de la période janvier-juin 2020
Girandière Olivet	-	-	Estimation pour le mois janvier 2021 sur la base d'une lecture graphique de la facture de juillet 2021
Girandière Saint Berthevin	-	-	Estimation pour la période des mois de juin à septembre 2021 basée sur la facture de la période juin à novembre 2020 rapporté au nombre de mois

Girandière Trélissac	-	-	Estimations pour les mois de décembre et avril sur la base d'une lecture graphique de la facture de septembre 2021
-------------------------	---	---	--

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 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 2021, par rapport à 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 (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 2021**

- Résidence Estudine Nancy Stanislas
- Résidence Résid'home Paris Courbevoie La Défense
- Résidence Résid'home Toulouse Tolosa
- Résidence Relais Spa Roissy
- Résidence Girandière Angers Avrillé
- Résidence Girandière Bourgoin Jallieu

#### **Entrées des résidences de l'échantillon 2021**

- Résidence Estudine Paris Cathédrale
- Résidence Estudine Massy Ampère
- Résidence Estudine Courbevoie Colline de l'Arche
- Résidence Estudine Schiltigheim Stud'City AREF
- Résidence Résid'home Nancy Lorraine
- Résidence Résid'home Toulouse Ponts Jumeaux
- Résidence Girandière Chessy Victoria Palazzo

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

Le périmètre comprend l'UES Réside Etudes et Réside Etudes Seniors : 20 résidences étudiantes, 15 résidences hôtelières, 1 Relais Spa et 25 résidences sénior sont incluses dans le périmètre de reporting. 4 nouvelles résidences étudiantes, 2 résidences hôtelières et 1 résidence sénior ont été intégrées au périmètre de reporting de 2021 (au total 7 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

Aucune acquisition n'est venue impacter significativement les comptes consolidés du Groupe 2021. 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	2017	2018	2019	2020	2021
<b>1- Capital en fin d'exercice (en K€)</b>					
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
<b>2- Opérations et résultats de l'exercice (en K€)</b>					
Dividendes perçus	4 062	5 550	6 002	14 474	5 727
Résultat avant impôts et participation	(4 469)	(7 879)	(6 253)	(8 974)	(25 663)
Amortissements	-	-	-	-	-
Provisions	5 183	7 558	5 273	27 514	33 521
Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	714	(321)	(980)	18 540	7 859
Impôt sur les bénéfices	(2 696)	(1 009)	684	24 396	(496)
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	(1 773)	(6 870)	4 551	(33 392)	(25 167)
Résultat distribué	1 200	1 800	-	-	-
<b>3- Résultat par action (en €)</b>					
Résultat après impôts et participation et avant amortissements et provisions	3	1	10	(6)	8
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	(2)	(7)	5	(33)	(25)

## Liste des prestations 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 2021 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
- Aux consultations sur le traitement comptable d'opérations en capital ou de financement
- Au rapport relatif à l'exactitude de l'arrêté de compte et certificatif du dépositaire dans le cadre de l'augmentation de capital de filiales

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

96, avenue Charles de Gaulle

92200 Neuilly-sur-Seine

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2021

---

A l'assemblée générale de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 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.

### **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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

## Evaluation à la juste valeur des droits d'utilisation d'immeubles de placement et d'autres immeubles de placement

Paragraphes « Immeubles de placement », « Méthodologie d'évaluation des immeubles d'exploitation et 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.

<u>Risque identifié</u>	<u>Réponses apportées lors de notre audit</u>
<p>Au 31 décembre 2021, le groupe détient des droits d'utilisation d'immeubles de placement pour un montant de 839 173 milliers d'euros et d'autres immeubles de placement pour un montant de 252 550 milliers d'euros. Ce portefeuille est évalué 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 pris connaissance de la procédure d'évaluation mise en place par la direction, notamment concernant l'échange des données avec les experts.</p>
<p>Les justes valeurs retenues par la direction sont basées sur des évaluations préparées par des experts indépendants. Ces justes valeurs intègrent de nombreuses hypothèses et estimations, notamment les revenus de marché, la durée des contrats, les taux d'actualisation et les taux de rendement.</p>	<p>Nous avons apprécié la qualification et l'indépendance des experts externes.</p> <p>Nous avons analysé la pertinence des méthodes de valorisation utilisées par les experts ainsi que le périmètre des actifs faisant l'objet de valorisation.</p>
<p>La détermination de la juste valeur des immeubles de placement implique ainsi le recours à une part de jugement importante.</p>	<p>Nous avons participé à des réunions avec la direction et les experts externes. Lors de ces réunions, les valorisations des actifs et les paramètres clés retenus ont fait l'objet d'une analyse critique.</p> <p>Nous avons examiné la manière dont les experts indépendants ont pris en compte les transactions de marché récentes et l'impact potentiel de la pandémie de Covid-19 sur la projection des revenus dans les modèles d'actualisation des flux de trésorerie.</p>
<p>Par conséquent, étant donné l'importance des droits d'utilisation d'immeubles de placement et des autres immeubles de placement dans les comptes consolidés pris dans leur ensemble, la part de jugement exercée dans la détermination de la juste valeur, l'évaluation des droits d'utilisation d'immeubles de placement et des autres immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons effectué des procédures analytiques en comparant les évaluations avec celles établies au 31 décembre 2020, ainsi qu'en comparant les hypothèses utilisées comme les taux d'actualisation et les taux de rendement avec les données pertinentes du marché.</p> <p>Nous avons examiné les changements de durée des droits d'utilisation retenue par les experts.</p> <p>Nous avons contrôlé par sondage les données de base utilisées par les experts indépendants pour les prises à bail de l'exercice.</p> <p>Nous avons rapproché les valorisations des experts indépendants aux comptes consolidés.</p> <p>Nous avons examiné le caractère approprié des informations relatives aux immeubles de placement fournies dans les notes aux comptes consolidés.</p>



## Comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge des opérations de promotion

Paragraphe « Utilisation d'estimations et hypothèses » 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.

<u>Risque identifié</u>	<u>Réponses apportées lors de notre audit</u>
<p>Le résultat opérationnel issu des activités de promotion s'élève à -6 460 milliers d'euros et les ventes immobilières figurant au compte de résultat consolidé de l'exercice s'élèvent à 59 268 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 mené des entretiens avec le contrôleur de gestion pour examiner les dernières revues budgétaires préparées à fin octobre 2021 et nous avons revu la note préparée par la direction financière d'actualisation des budgets à la clôture.</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>Pour une sélection de programmes présentant des critères de risques (avancement commercial en retard par rapport à l'avancement technique, marge dégradée, etc.), nous avons examiné les hypothèses budgétaires retenues par la direction, corroboré les estimations de prix de revient par rapport aux marchés signés et examiné les estimations de prix de vente retenus en les rapprochant des prix des dernières ventes.</p>
<p>Par ailleurs, comme indiqué dans le paragraphe « Utilisation d'estimations et hypothèses » 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.</p>	<p>Nous avons testé un échantillon d'actes de ventes signés autour de la date de clôture.</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), nous avons considéré la comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge des opérations de promotion comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons analysé la cohérence des taux d'avancement techniques retenus par rapport aux dernières situations de travaux de l'exercice.</p>
	<p>Pour les principaux programmes comportant des lots non encore vendus (en stock à la clôture), nous avons procédé à une analyse des perspectives d'écoulement présentées par la direction et nous avons comparé les prix de vente prévisionnels de ces lots en stocks avec les prix de vente des lots actés.</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.

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 2021, PHM-AEC était dans la 11<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et Deloitte & Associés dans la 24<sup>ème</sup> année, compte tenu des successions de mandats intervenues entre entités juridiques du même réseau, dont 9 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 29 juillet 2022

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC

Deloitte & Associés

The image shows a blue checkmark icon followed by a handwritten signature in black ink.The image shows a handwritten signature in black ink.

Vincent MOLINIE

Emmanuel PROUDHON

# RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société anonyme

96, avenue Charles de Gaulle

92200 Neuilly-sur-Seine

---

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

---

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 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2021 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.

### **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

Note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels.

<u>Risque identifié</u>	<u>Réponses apportées lors de notre audit</u>
<p>Le montant net des titres de participation s'élève à 293 420 milliers d'euros. Ce montant inclut 257 562 milliers d'euros d'écart de réévaluation.</p>	<p>Nous avons pris de connaissance de la procédure mise en place par la direction pour déterminer les valeurs d'utilité des titres de participations et les dépréciations éventuelles.</p>
<p>Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût historiques 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 a consisté à réévaluer leur valeur nette comptable au montant de leur valeur actuelle.</p>	<p>Pour les filiales patrimoniales, nous avons examiné les évaluations des actifs sous-jacents en appliquant la même méthodologie que celle appliquée aux immeubles de placement et d'exploitation.</p>
<p>Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation est inférieure à la valeur historique. La valeur d'inventaire des titres est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité déterminée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, en tenant compte des plus-values latentes éventuelles et des perspectives d'activité.</p>	<p>Pour les filiales d'exploitation et les filiales de promotion immobilière, nous avons effectué des procédures analytiques sur les plans d'affaires par rapport à ceux communiqués au 31 décembre 2020. Nous avons également apprécié avec des experts en évaluation intégrés dans l'équipe d'audit, les principaux paramètres de marchés retenus la direction, notamment les taux d'actualisation des flux de trésorerie.</p>
<p>L'appréciation de la valeur d'utilité des titres de participation requiert l'utilisation d'hypothèses et d'estimations ainsi qu'une part importante de jugement de la part de la direction car elle prend en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ pour les filiales patrimoniales portant des immeubles de placement, la valeur vénale des immeubles, déterminée annuellement par un expert indépendant ;</li><li>▪ pour les filiales d'exploitation et les filiales développant des programmes de promotion immobilière, les perspectives de résultats de leurs activités retenus dans les flux de trésorerie futurs actualisés utilisés pour déterminer leur valeur d'utilité.</li></ul>	<p>Pour une sélection de filiales, nous avons rapproché les capitaux propres retenus avec les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques.</p> <p>Nous avons procédé à des contrôles arithmétiques sur les calculs de la valeur d'utilité des titres de participation et vérifié la correcte prise en compte des pourcentages de détention et des situations nettes des filiales.</p>
<p>Compte tenu du poids des titres de participation, du recours à des hypothèses et estimations utilisées pour déterminer la valeur d'utilité des titres, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons également examiné le correct calcul des dépréciations des titres de participation et des créances rattachées comptabilisées sur ces bases.</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>



### **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.

#### **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 2021, PHM-AEC était dans la 11<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et Deloitte & Associés dans la 24<sup>ème</sup> année, compte tenu des successions de mandats intervenues entre entités juridiques du même réseau, dont 9 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 29 juillet 2022

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC

A blue shield-shaped logo with a white checkmark inside, followed by a handwritten signature in black ink.

Vincent MOLINIE

Deloitte & Associés

A handwritten signature in black ink.

Emmanuel PROUDHON

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

96, avenue Charles de Gaulle

92200 Neuilly-sur-Seine

### Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

---

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'attachait 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**

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

#### **CONVENTIONS 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 140 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 2021, le montant facturé par CV CONSEILS IMMOBILIERS s'est élevé à 260 000 euros HT et 2 220 euros HT de frais.

#### **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<sup>er</sup> 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.

Au titre de l'exercice 2021, le montant facturé par HOME&SERVICES Sarl s'est élevé à 116 800 euros HT.

#### **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<sup>er</sup> avril 2021, a été préalablement autorisée par le conseil d'administration de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT lors de sa séance du 30 novembre 2020.

*Personne concernée* : la société ADELE SAS a pour président HOME&SERVICES Sarl, représentée M. Vincent DUPY, également administrateur de votre société.

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 2021, le montant facturé par ADELE SAS au titre de ses prestations de référencement s'est élevé à 306 299 euros HT.

### 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 2021, le montant facturé par OMS Conseil s'est élevé à 20 528 euros dont 1 103 euros de frais.

Paris et Paris-La Défense, le 29 juillet 2022

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC

Deloitte & Associés



Vincent MOLINIE

Emmanuel PROUDHON





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

## RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société Anonyme

96, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

---

### Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière

Exercice clos le 31 décembre 2021

---

A l'Assemblée Générale des actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société Reside Etudes Investissement (ci-après « entité »), désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro n°3-1886 rév. 0 (Accréditation Cofrac Inspection, portée disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration consolidée de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentées 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.

### Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la Déclaration est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

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

## Commentaire

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article A. 225-3 du code de commerce, nous formulons le commentaire suivant :

Comme indiqué dans la Déclaration, les indicateurs environnementaux (consommation d'énergie, émissions de gaz à effet de serre, consommation d'eau) sont obtenus par extrapolation sur la base d'un échantillon de résidences. Cette méthode est moins précise qu'un reporting exhaustif des consommations et émissions réelles de l'ensemble des résidences.

## Préparation de la Déclaration

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

## Limites inhérentes à la préparation de l'information liée à la Déclaration

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

## Responsabilité de l'entité

Il appartient à la Direction :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- 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 et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxinomie verte) ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

## **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 ».

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxinomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxinomie verte) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

## **Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable**

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225 1 et suivants du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée).

## **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 textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

## **Moyens et ressources**

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre avril et juillet 2022 sur une durée totale d'intervention de quatre semaines.

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, représentant notamment les directions en charge des ressources humaines, de la santé et la sécurité et de l'environnement.

## Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation et 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 que 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<sup>ème</sup> 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 afférents aux principaux risques.
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - 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 importantes<sup>1</sup>. Nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante.
- 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 visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations.

---

<sup>1</sup> Labellisation des résidences seniors (HS2, VISEHA, NF services aux personnes), Actions menées en matière d'Approvisionnement et relations durables.

- Pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants<sup>2</sup>, nous avons mis en œuvre :
  - 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 ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés en central et couvrent l'ensemble des données consolidées sélectionnées pour ces tests.
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 29 juillet 2022

L'un des commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés



Emmanuel PROUDHON  
Associé, Audit



Julien RIVALS  
Associé, Développement Durable

---

<sup>2</sup> Indicateurs sociaux : effectif, part de femmes cadres, embauches, départs, nombre de salariés formés et nombre d'heures de formation, taux d'absentéisme, taux de fréquence des accidents du travail.

Indicateurs environnementaux : consommation d'énergie, émissions de gaz à effet de serre (teqCO2 scope 1 et 2 actifs en exploitation), consommation d'eau





— GROUPE —  
RÉSIDE ÉTUDES

96-104 avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine