

RAPPORT ANNUEL 2022



Résidences séniors La Seyne sur Mer et Montigny-le-Bretonneux

Rapport annuel 2022

Présentation du Groupe	5
Historique	6
Synthèse du Président	7
Le modèle d'activité	10
Chiffres clés au 31/12/2022	11
Le parc géré	12
Les résidences pour étudiants	13
Les résidences hôtelières	14
Les résidences pour séniors	16
Rapport de gestion du Groupe	17
Activités 2022 et perspectives	18
Commentaires sur les prises de participation et de contrôle	24
Présentation des risques du Groupe	25
Les principales règles et procédures de contrôle interne	28
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	71
Déclaration de Performance Extra-Financière	77
Le Groupe Réside Etudes et la RSE	78
Développement du capital humain	83
Qualité de vie et santé au travail	87
Bien-être et sécurité des personnes /satisfaction résidents	89
Egalité des chances et handicap dans l'entreprise	93
Efficacité énergétique et intensité carbone	95
Ethique des affaires	100
Protection et sécurité des données	101
Approvisionnement et Relations Durables / Impact local des projets	102
Taxinomie	104
Comptes annuels	107
Comptes annuels	108
Notes annexes aux comptes annuels	111
Tableau des filiales et participations	117
Autres renseignements du rapport de gestion	119

Gouvernement d'entreprise	121
<hr/>	
Composition du Conseil d'Administration	122
Gouvernement d'entreprise	124
Détails des rémunérations versées en 2022 aux administrateurs	125
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	126
Liste des conventions réglementées et courantes	127
Annexes	129
<hr/>	
Référentiel de reporting du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale	130
Commentaires sur les prises de participation et de contrôle	135
Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	135
Rapports des Commissaires aux Comptes	136
Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur les informations RSE	157

Présentation du Groupe

Historique	6
Synthèse du Président	7
Le modèle d'activité	10
Chiffres clés au 31/12/2022	11
Le parc géré	12
Les résidences pour étudiants	13
Les résidences hôtelières	14
Les résidences pour séniors	16



Synthèse du Président

L'année 2022 consacre le retour plus rapide que prévu à une situation « post-Covid », avec des résultats positifs sur la branche apparthotel et la branche étudiant, tandis que la branche séniors poursuit sa croissance et améliore sa marge par rapport à 2021 avec l'objectif d'atteindre l'équilibre en milieu de décennie.

Dans le nouveau contexte monétaire et bancaire l'activité de promotion a connu - comme l'ensemble du secteur - une moindre activité en 2022 ; en revanche la branche patrimoine a vu les valorisations de ses murs rester globalement stables, prouvant la qualité des actifs détenus par le Groupe et la résilience du segment des résidences gérées par rapport aux autres classes d'actifs immobiliers.

Ces éléments opérationnels permettent au Groupe, avant IFRS 16, de retrouver un EBITDA consolidé (après loyer) positif en 2022.

De plus, l'ensemble des opérations exceptionnelles annoncées l'an dernier et destinées à conforter la solvabilité et la liquidité du Groupe ont été réalisées avant le 31 décembre 2022, notamment la souscription par l'Etat français de titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) émis par Réside Etudes Investissement (REI) au profit exclusif de la branche apparthotel ainsi que plusieurs cessions de murs et de fonds de commerce.

* * *

L'ouverture en exploitation de 19 résidences en 2022, dont 12 résidences services séniors, 3 résidences étudiantes et 4 résidences apparthotel, et la cession parallèle de 14 fonds de commerce, 13 en résidences séniors et 1 en résidence étudiante, aboutissent à une croissance nette du parc géré de +2% entre 2021 et 2022. Avec plus de 32 860 logements gérés fin 2022, le Groupe confirme sa position de leader français des résidences gérées de co-living.

Le chiffre d'affaires consolidé progresse de 20,6%, de 413 M€ en 2021 à 498 M€ en 2022, dépassant désormais celui de 2019. Le chiffre d'affaires du Groupe pertinent économiquement¹ progresse quant à lui également de 20,6% et dépasse le niveau de 2019, à 588 M€ (485 M€ en 2019).

Le nombre de collaborateurs du Groupe, sous l'effet des cessions des résidences séniors et étudiants, a décliné de 11,8 % passant de près de 3 000 employés fin 2021 à près de 2 600 fin 2022. Le contexte de turn-over important a conduit le Groupe à recruter, tous contrats confondus, près de 4000 personnes en 2022. Les effectifs du siège qui incluent la direction générale, les services transverses et les directions nationales des métiers, sont en baisse par rapport à 2021. Un effort important de formation des collaborateurs a été porté en 2022 avec près de 2000 salariés formés (+19% vs 2021) via notamment le développement des formations distancielles.

Au plan financier, l'EBITDA courant consolidé (après loyers)² redevient positif, passant de - 34 M€ en 2021 à + 3,4 M€ en 2022. Le résultat consolidé avant impôt redevient également positif en 2022 à + 0,8 M€ (avant IFRS 16) et le résultat net consolidé (avant IFRS 16) se rapproche de l'équilibre passant de - 42,9 M€ en 2021 à - 7,1 M€ en 2022.

Activités de promotion

Dans un contexte de moindres mises à l'offre et de remontée des taux, les réservations ont diminué de 25% en volume sur 2022, celles au détail étant néanmoins stables en valeur par rapport à 2021 (-1%) après retraitement d'une vente en bloc réalisée en 2021.

Les ventes notaires ont suivi une évolution comparable aux réservations, avec une baisse en volume (-17%) et une relative stabilité en valeur des réitérations d'actes de vente aux particuliers (-2% vs 2021 après retraitement d'une vente en bloc réalisée en 2021).

¹ après loyer et avant annulation de la marge de promotion liée aux prises à bail et opérations de « sale & lease back » (autrement dit avant application de la norme IFRS 16 relative aux contrats de location) et en tenant compte des contreprises de promotion ne donnant pas le contrôle.

² L'EBITDA après loyer représente la somme du résultat net comptable avant IFRS 16 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.

Comme l'année précédente les réseaux externes ont représenté la majorité des VEFA.

Ces éléments ont contribué au recul des honoraires de gestion et commercialisation, et partant au maintien d'un déficit d'exploitation proche de celui de 2021, à -15,5 M€.

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, diminue de 4% en 2022, à 128,9 M€. En revanche la marge des opérations de promotion augmente de 6,7% en 2021 à plus de 10% en 2022, grâce à l'avancement d'opérations à forte marge et à la remontée de marges résiduelles sur des opérations achevées les années antérieures.

L'Ebitda de la branche promotion après loyers et avant annulation de la marge de promotion liée aux contrats de location s'établit en 2022 à - 0,5 M€ (vs - 6,3 M€ en 2021).

Activités d'exploitation

Le chiffre d'affaires des activités d'exploitation a progressé de 33,4% par rapport à 2021 pour s'établir à 449,6 M€ contre 337,2 M€ l'année précédente, permettant à l'Ebitda³ (après loyers) des activités d'exploitation de remonter de - 37,5 M€ en 2021 à - 4 M€ en 2022, et de - 10,1 M€ à + 15,6 M€ hors branche séniors.

La branche étudiante (RSG) a vu son chiffre d'affaires progresser de 20,6% en 2022. Le loyer moyen des logements étudiants est resté quasiment stable par rapport à 2019 (+2% en trois ans) malgré la hausse des prix afin de privilégier le remplissage étudiant qui a atteint 90% en 2022 contre 84,5% en 2021 et 89,6% en 2019, grâce à une bonne rentrée locative à l'été 2021. La composante courts séjours du parc (environ 10% des lots gérés par RSG) a connu un fort rebond d'activité à partir du mois de mai 2022. La marge d'Ebitda de RSG a ainsi atteint 9,4%, supérieure à celle de 2019 (7,1%) grâce à la dégrue de la part des charges de structure dans le chiffre d'affaires.

L'activité de la branche apparthotel a connu un premier trimestre 2022 encore marqué par les effets de la crise Covid avant qu'un rebond important ne s'observe au 2^e trimestre et sur le reste de l'année, pour l'ensemble des segments (2, 3 et 4 étoiles) et des géographies (excepté La Défense). Le chiffre d'affaires de REA progresse fortement, de 54,3 % en 2022 et dépasse désormais celui de 2019 (à périmètre courant). L'EBITDA³ (après loyer) de REA s'établit à -0,2 M€ en 2022 vs - 12,1 M€ en 2021, et celui de la branche apparthotel qui regroupe REA et le Relais SPA Chessy, affiche un Ebitda³ (après loyer) de + 0,7 M€ en 2022. Cette performance ne suffit toutefois pas pour couvrir les capex de maintenance et les frais financiers. La souscription des TSDI par l'Etat dans le cadre du Fonds de transition permet à REA de couvrir ses besoins de trésorerie opérationnels et liés à la période Covid.

La branche sénior a vu son chiffre d'affaires progresser de 39,5% en 2022, à 136,2 M€, grâce à la poursuite du remplissage, à la diffusion des hausses tarifaires (panier moyen passant de 1993 € à 2166 € HT) et aux 11 résidences ouvertes durant l'année. En sens inverse la cession de 13 résidences services séniors matures (fonds de commerce et locaux de services) à un opérateur de résidences pour personnes âgées a eu très peu d'impact sur le chiffre d'affaires et l'Ebitda 2022 de RES puisque l'opération a été conclue mi décembre. Fin 2022, le parc géré représentait 5 549 lots, en légère diminution par rapport à fin 2021. La marge d'Ebitda³ (après loyer) de RES continue de s'améliorer en passant de -30% en 2021 à -17% en 2022.

Activités patrimoniales

Le patrimoine du Groupe évalué en juste valeur de marché est passé de 398,6 M€ fin 2021 à 355,4 M€ fin 2022. Cette baisse résulte des arbitrages du portefeuille réalisés en 2022 : la cession en décembre des murs de deux résidences étudiantes à Saint-Maur-des-Fossés et Marseille, et plus marginalement la cession des locaux de services (pieds d'immeubles) de 13 résidences services séniors. A périmètre constant, la valorisation des actifs bruts du Groupe est restée stable en 2022.

En dépit des cessions, l'actif patrimonial net (après dettes) a continué d'augmenter, passant de 154,2 M€ fin 2021 à 161,4 M€ fin 2022 en raison de l'amortissement de la dette hypothécaire et des crédits-baux, de la revalorisation des swaps de taux qui couvrent l'essentiel de la dette, et du poids élevé de la dette adossée aux murs étudiants cédés en 2022. Le ratio de la dette patrimoniale rapportée à la juste valeur des actifs (LTV) est passé ainsi de 61% à 55% fin 2022.

³ L'Ebitda après loyer représente la somme du résultat net comptable avant IFRS 16 augmenté des charges financières, des impôts et taxes, des dotations aux amortissements et aux provisions, ainsi que des éventuels coûts exceptionnels liés notamment à la titrisation de créances et aux opérations de cessions des résidences.

* * *

La situation financière du Groupe s'est améliorée en 2022 à travers le renforcement de ses fonds propres et son désendettement, qui s'inscrivent dans la stratégie à moyen terme du Groupe.

Le renforcement des fonds propres consolidés en 2022, qui représentent 91,5 M€ avant application de la norme IFRS 16, soit davantage que fin 2019, résulte principalement de deux opérations.

D'une part, la souscription par l'Etat dans le cadre du Fonds de transition en septembre 2022, pour 60 M€, des TSDI émis par REI pour aider la branche apparthotel affectée par la crise Covid. Ces TSDI sont des fonds propres en norme IFRS. A la demande du Fonds de transition et en accord avec les porteurs de l'Euro PP émis par REI en 2016, l'échéance de février 2023 a été reportée à février 2025.

D'autre part, la cession en décembre 2022 des fonds de commerce et locaux de service de 13 résidences services seniors (la cession d'une 14e résidence a été reportée à début janvier 2023) a permis de dégager une plus-value contribuant au renforcement des fonds propres⁴ et au financement de la forte croissance à venir du parc géré de résidences seniors, avec 15 ouvertures prévues en 2023.

L'endettement du Groupe est essentiellement à taux fixe ou couvert par des swaps. La dette financière non affectée nette du Groupe a diminué entre 2021 et 2022, passant de 74,9 M€ à 27,5 M€ sous l'effet de la baisse de la dette affectée à des opérations immobilières et, plus marginalement, des premiers remboursements de prêts garantis par l'Etat.

Les charges sociales reportées pendant la période Covid sont par ailleurs remboursées selon les échéanciers négociés avec les URSSAF.

La titrisation des créances étudiants et seniors mis en place depuis 4 ans a été prolongée d'un an pour un notionnel de 70 M€.

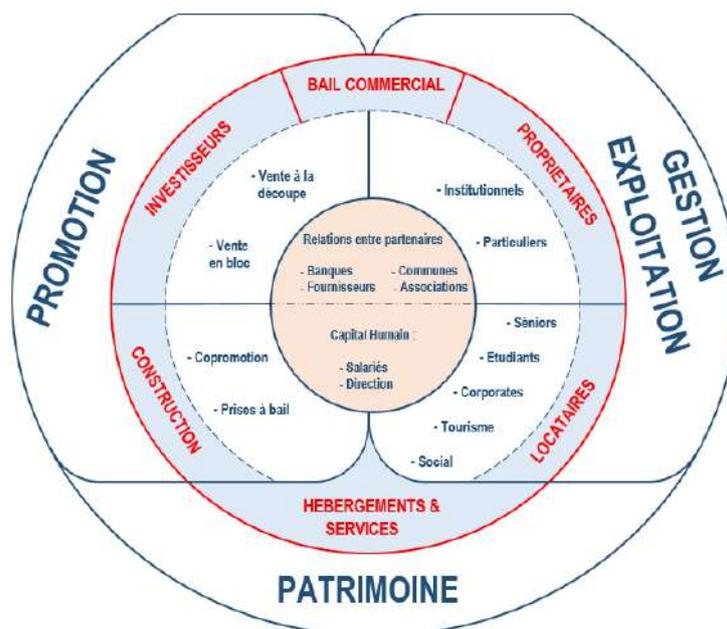
La trésorerie disponible du Groupe⁵ se montait à 103,5 M€ fin 2021 (119,1 M€ de trésorerie consolidée hors concours bancaires courants) et à 148,1 M€ en 2022 (158,2 M€ de trésorerie consolidée hors concours bancaires courants).

⁴ Les fonds de commerce développés organiquement ne sont pas valorisés en norme IFRS.

⁵ La trésorerie disponible correspond à la trésorerie consolidée nette des découverts bancaires et hors trésorerie positive et découverts des sociétés de promotion immobilière

Le modèle d'activité

GROUPE RÉSIDE ÉTUDES



En plus de 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.

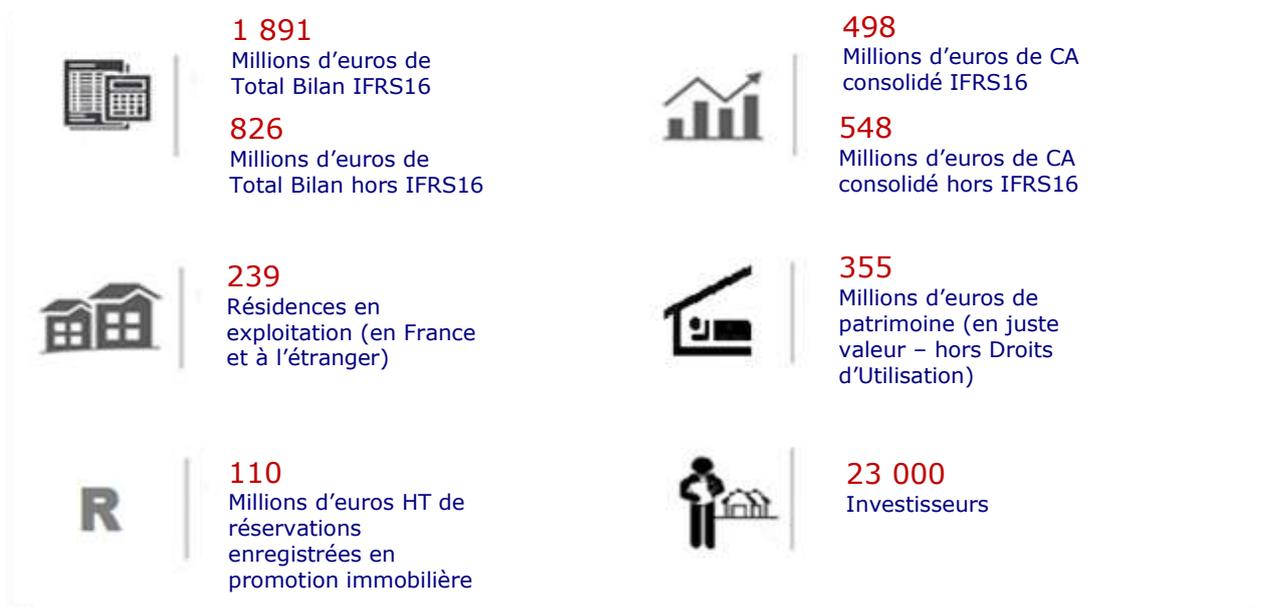
La force des résidences avec services du Groupe Réside Études tient à la qualité de leur concept ; pour garantir le meilleur taux d'occupation, les résidences avec services du Groupe sont toutes situées au cœur des villes ou dans des sites où la demande locative est forte. Quel que soit le type de résidence, étudiante, para-hôtelière, sénior, 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 31/12/2022

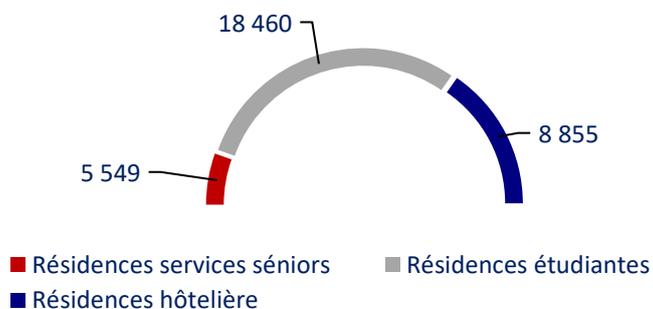


64 %
de femmes



36 %
d'hommes

Répartition des logements exploités



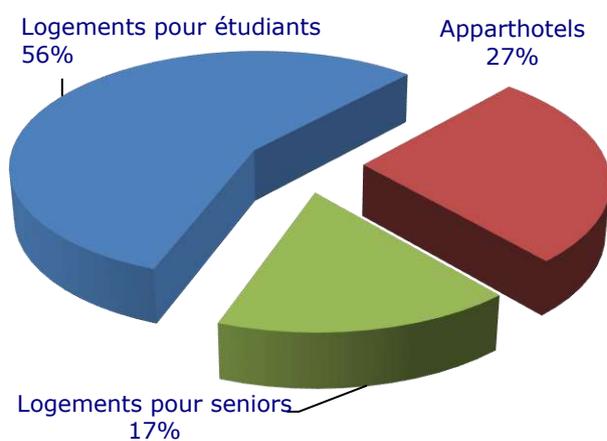
32 864
Logements
gérés

Le parc géré

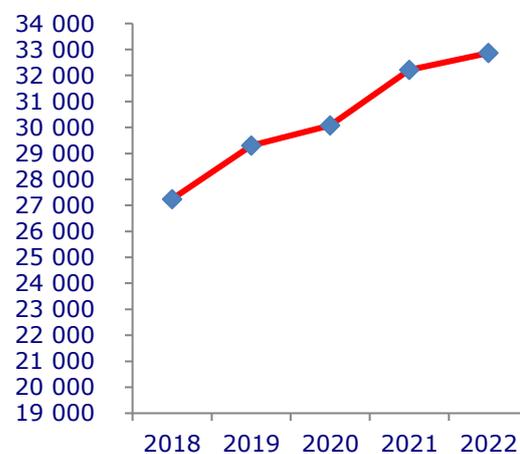
Le tableau et les deux graphiques ci-après montrent l'évolution et la composition par enseigne du parc locatif géré du Groupe qui s'élève à 32 864 appartements à fin 2022 contre 32 217 au 31 décembre 2021, soit un parc géré en légère augmentation de 647 logements (2 %).

Nombre de logements par activité au 31 décembre	2022	2021
Logements pour étudiants	18 460	17 905
Apparthotels	8 855	8 507
Logements pour seniors	5 549	5 805
Total	32 864	32 217

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



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



Les résidences hôtelières



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

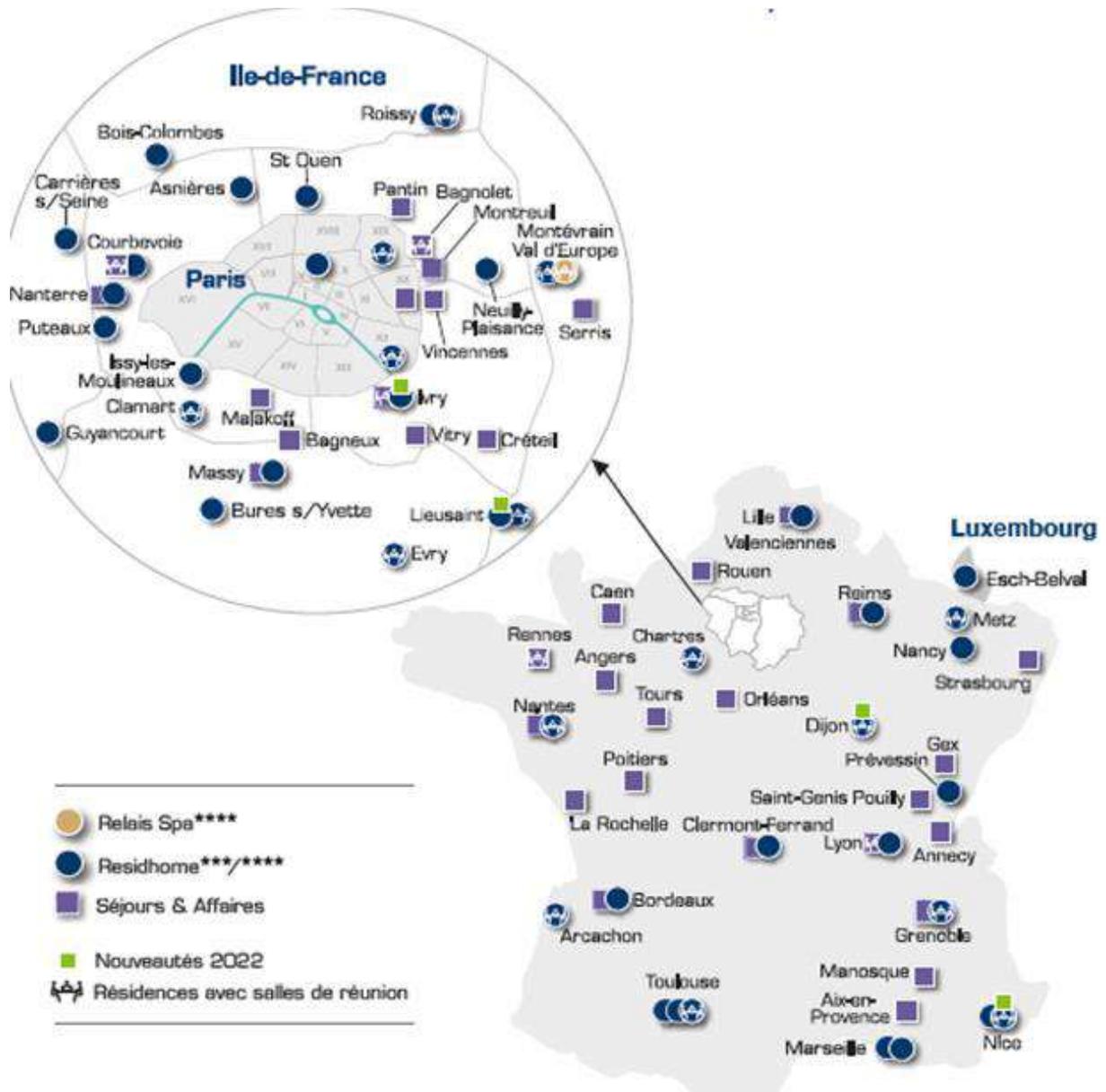
Séjours & Affaires Apparthotel, est l'enseigne des résidences de tourisme et d'affaires, avec services hôteliers inclus ou à la carte :

- 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 87 résidences apparthotel dont 28 en gestion mixte au 31/12/2022, pour un total de 8 855 logements dont 4 ouvertures Nice Arenas, Dijon, Ivry Urban et Lieusaint.



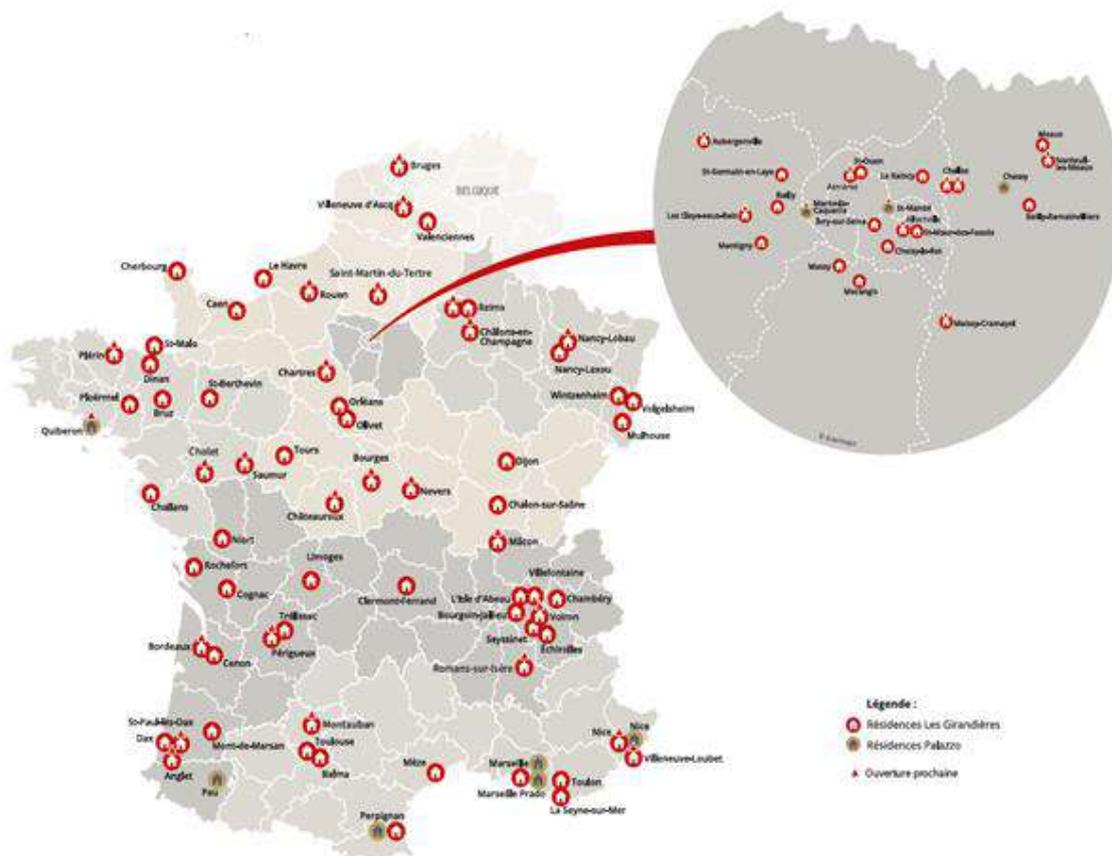
Les résidences pour séniors



Le Groupe exploite ses résidences principalement sous deux enseignes :

Les Girandières et **Victoria Palazzo**, enseignes dédiées aux résidences avec services pour séniors. 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 59 résidences exploitées au 31/12/2022, pour un total de 5 549 logements et 12 ouvertures de résidences.



Rapport de gestion du Groupe

Activités 2022 et perspectives	18
Commentaires sur les prises de participation et de contrôle	24
Présentation des risques du Groupe	25
Les principales règles et procédures de contrôle interne	28

Activités 2022 et perspectives

Le Groupe a mené à bien plusieurs opérations exceptionnelles en 2022 :

- Réside Etudes Investissement (REI) a obtenu un accord du comité consultatif du Fonds de Transition du 16 février 2022, pour renforcer ses fonds propres à hauteur de 60 M€ sous forme de titres subordonnés à durée indéterminée. Le montant du TSDI émis par REI a été défini et accordé par le Fonds de transition à raison des pertes subies par la branche appartohotels. Ils renforcent ainsi sa structure financière, pour lui permettre de réaliser son plan d'affaires et assurer le rebond de ses activités.
- Un plan de cession a été réalisé en décembre 2022, pour un impact sur le résultat net (honoraires et charges annexes inclus) de 22 M€ (après loyers); il concerne :
 - o La cession de fonds de commerce de 13 Résidences Services Séniors (ainsi que les locaux de services)
 - o la cession d'une résidence étudiante à Marseille (murs et fonds)
 - o la cession des murs d'une résidence étudiante à Saint Maur des Fossés
- Enfin, la titrisation des loyers étudiants et séniors a été prolongée d'un an, pour un notional de 70 M€.

I - Activités d'exploitation

Au cours de l'année 2022, le Groupe a mis en exploitation 19 nouvelles résidences correspondant à c. 2250 lots, et +7.0% du parc:

- 11 résidences services pour séniors sous la marque La Girandière à Choisy-le-Roi, Limoges, Echirrolles, Rochefort, Nancy-Laxou, Saint-Maur, Seyssinet, Ploërmel, Toulon, Ivry et Villefontaine et 1 résidence séniors sous la marque Victoria Palazzo à Marseille.
- 3 résidences pour étudiants : Toulouse, Saint-Maur 2, et Ivry
- 4 résidences de tourisme sous l'enseigne Residhome à Nice, Dijon, Lieusaint et Ivry

Parallèlement, le Groupe a cédé en décembre 2022 les fonds de commerce de 13 résidences séniors matures ainsi que leurs locaux de services (espaces communs en pied d'immeuble), les murs et le fonds de commerce d'une résidence étudiante à Marseille et les murs d'une autre résidence étudiante à Saint-Maur-des-Fossés.

Ainsi 14 résidences représentant 1600 lots ne sont plus exploitées depuis fin décembre 2022.

A fin décembre 2022, le Groupe RESIDE ETUDES dispose ainsi d'un parc de 32 864 lots en croissance nette de 2% vs 2021.

Les recettes de la branche Exploitation s'élèvent à 449,6 M€ en 2022 contre 337,2 M€ en 2021, soit une augmentation de 33,4 % ; la décomposition par sous-secteurs d'activité est la suivante :

Produits d'exploitation du secteur d'activité gestion en M€	2022	2021	Evolution 2022 / 2021
Résidences Services Gestion et Filiales	137,4	113,9	20,6%
Réside Etudes Apparthotels et Filiales	130,1	84,3	54,3%
Relais Spa Val d'Europe	13,7	7,4	84,3%
Relais Spa Roissy	0,0	2,7	-99,9%
Réside Etudes Seniors et Filiales	136,2	97,6	39,5%
Réside Etudes Réunion et Filiales	8,8	6,3	40,4%
Réside Luxembourg Exploitation	2,1	1,4	51,4%
Autres (1)	21,5	23,7	-9,2%
Total	449,6	337,2	33,4%

(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 est redevenu positif à 1,6 M€ contre -47,6 M€ en 2021 (après loyers).

Cette progression résulte principalement du succès de la campagne de remplissage de l'année universitaire 2022/2023, de la reprise dynamique de l'activité des résidences de tourisme et de la branche séniors dont le parc s'accroît et se remplit et des résultats des cessions réalisées.

L'analyse de ces résultats par sous-secteur d'activité est détaillée ci-après.

Résidences Services Gestion et Filiales (RSG)

Résidences Services Gestion a poursuivi son activité en 2022 avec la mise en exploitation à la rentrée universitaire de 3 nouvelles résidences.

L'année 2022 a été marquée par un fort rebond de son activité. La branche étudiante affiche ainsi sur le second semestre des taux d'occupation en forte progression et qui fin 2022 dépassaient ceux d'avant-crise. La rentrée locative 2022/2023 a été un franc succès.

Les recettes 2022 sont en hausse de 20,6 % par rapport à l'année précédente passant de 113,9 M€ à 137,4 M€ pour un parc locatif géré qui s'élève à 17 814 logements (contre 16 676 au 31 décembre 2021). Par ailleurs, la société a cédé fin décembre 2022 le fonds de commerce de l'une de ses résidences à Marseille.

Dans ce contexte favorable, l'EBITDA³ est en net amélioration (après loyers) et s'élève à 12,5 M€ en 2022 (pour 1,3 M€ en 2021). Après cession de la résidence de Marseille, le résultat avant impôts 2022 redevient bénéficiaire et connaît une forte progression par rapport à 2021 à 11,1 M€ (pour -1,1 M€ en 2019).

Résidence Etudes Apparthotels et Filiales (REA)

A fin 2022, la société SAS Réside Etudes Apparthotels exploite un parc de 58 résidences représentant 6 894 logements.

La société a bénéficié d'une demande forte, notamment sur le second semestre au cours duquel les taux d'occupation ont retrouvé les niveaux de 2019. Le RevPar du 4ème trimestre 2022 a dépassé celui de 2019.

Dans ce contexte, les recettes d'exploitation sont en hausse de +54,3% entre 2021 et 2022, passant de 84,3 M€ à 130,1 M€.

L'EBITDA³ (après loyers) de la branche apparthotel est en amélioration par rapport à l'année précédente pour s'établir à -0,2 M€ en 2022 (vs -23,3 M€ en 2021 avant abandon de loyers suspendus durant la période covid par les investisseurs).

Le Résultat avant IS (après loyers) bien qu'en forte amélioration par rapport à 2021 reste néanmoins déficitaire à -4,3 M€ contre -14,7 M€ pour l'exercice 2021.

Par ailleurs, l'année 2022 a été marquée par le règlement-livraison des TSDI (titres subordonnés à durée indéterminée) émis, à l'usage exclusif de Réside Etudes Apparthôtel, par REI et souscrits par l'Etat au titre du Fonds de transition pour un montant de 60 M€.

Depuis le 1er janvier 2022, le versement de l'ensemble des loyers propriétaires a été réalisé normalement. Les négociations menées dans le cadre de l'apurement des loyers suspendus avec les propriétaires non acceptants des accords proposés par la société en 2020 et 2021 se sont poursuivies tout au long de l'année. Quelques décisions de justice au fond ont été rendues en la défaveur de la société conduisant au versement d'un montant de c.6 M€ de loyers sur l'année 2022.

Relais Spa Val d'Europe

La branche tourisme a bénéficié d'une demande forte sur l'exercice, notamment sur le second semestre au cours duquel les taux d'occupation ont retrouvé les niveaux de 2019. Dans ce contexte de quasi retour à la normale de l'activité, les produits d'exploitation ont presque doublé entre 2021 et 2022 passant de 7,4 M€ à 13,7 M€ (+84,3%), et le résultat net de l'exercice devient positif à 0,6 M€, contre une perte 2021 de -1,2 M€.

La société a repris début 2022 le paiement normal des loyers aux investisseurs. Les négociations relatives à la dette de loyers suspendus durant la période covid se sont poursuivies avec les investisseurs – propriétaires tout au long de l'année 2022, et ont débouché sur la signature d'un accord conduisant à un abandon des loyers 2020 et 2021 à hauteur de 37% et au renouvellement des baux à de nouvelles conditions (loyer en baisse de 10% avec retour à meilleure fortune au-delà d'un certain montant de CA hébergement net de commission et impayé).

Relais Spa Roissy

Pour mémoire, en septembre 2020, la société a signifié la résiliation des baux aux investisseurs-propriétaires par voie d'huissier. Le Relais SPA Roissy n'est plus l'exploitant de la résidence depuis le 31 mars 2021.

Depuis cette date, la comptabilité est tenue en valeur liquidative.

Les négociations entamées en 2021 avec les représentants des propriétaires ont abouti à la signature d'un protocole conduisant à la cession des parties privatives commerciales de la résidence, en ce compris les matériels et mobiliers y afférents.

Le prix de cession a été réglé par compensation avec les loyers suspendus depuis le 1^{er} Avril 2020.

Dans ce contexte, l'année 2022 se solde par un résultat avant impôt, cession des actifs inclus, déficitaire de -5,9 M€ (pour un bénéfice de 2,4 M€ en 2021).

Résidence Etudes Séniors et filiales (RES)

L'année 2022 de RESIDE ETUDES SÉNIORS est marquée par le rythme de croissance du parc géré toujours soutenu (+20%, 11 nouvelles résidences sous la marque Girandière et 1 sous la marque Victoria Palazzo), couplée à une progression du remplissage et une revalorisation tarifaire des prestations.

Parallèlement à la croissance de son parc, la société a cédé les fonds de commerce de 14 résidences séniors matures, 13 en décembre 2022 et une tout début janvier 2023. Les cessions réalisées en 2022 (13 résidences) ont permis de générer un profit exceptionnel net avant impôt de 22,8 M€.

Les effets de périmètre liés aux cessions des fonds de commerce intervenues en décembre 2022 sur les produits et charges d'exploitation sont non significatifs sur l'année 2022 (cession intervenue mi-décembre 2022).

Dans ce contexte, les produits d'exploitation s'élèvent à 136,2 M€ en 2022, en hausse de 39,5 % par rapport à 2021.

Le résultat avant IS, avant éléments exceptionnels (et après loyers), bien qu'en nette amélioration par rapport à l'année précédente (+26%), s'élève à -24,3 M€ contre - 32,8 M€ en 2021.

Le résultat avant IS 2022, après résultat de cession des 13 résidences, reste légèrement déficitaire à -1,2 M€ pour une perte de -32,8 M€ l'exercice précédent.

L'EBITDA économique (après loyers, avant éléments exceptionnels non courants) s'améliore, mais demeure négatif à -19,6 M€ en 2022 (vs -27,4 M€ en 2021).

Activités annexes

Il s'agit principalement 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 0,1 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 355,4 M€ fin 2022, et se compare à 398,6 M€ fin 2021, soit une baisse de 43,2 M€.

Cette baisse s'explique principalement par des sorties de périmètre liées aux cessions d'actifs d'exploitation (les locaux de services de 13 résidences services pour séniors) et de placement (deux résidences étudiantes à Marseille et à Saint-Maur-des-Fossés).

Les **immeubles d'exploitation** comprennent des résidences services pour séniors, 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 séniors, 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 31/12/2022, des expertises indépendantes réalisées à cet effet ont conduit à réévaluer ces immeubles d'exploitation de c. 4 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 2022 de -1,3 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 355,4 M€ fin 2022 :

Patrimoine du Groupe au 31 décembre 2022 : classification et variation

Variation (en M€)	2022	2021
Patrimoine total au 31 décembre (valeur HD)	355,4	398,6

Classification et variation (en M€)	Actifs de Placement	Actifs d'exploitation	Actifs en cours*	Actifs Patrimoniaux
<u>ACTIFS PATRIMONIAUX 2021</u>	252,6	133,2	12,9	398,6
Variation de périmètre	- 25,5	- 14,0	-6,2	-45,7
Ajustement de la valeur	-1,3	3,7		2,4
<u>ACTIFS PATRIMONIAUX 2022</u>	225,8	122,9	6,6	355,4

* 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.

Les recettes de la branche patrimoniale s'établissent à 20,7 M€, affichant une progression par rapport à l'exercice 2021. La branche bénéficie notamment de l'entrée en patrimoine des résidences étudiantes de Bagnolet et Saint- Maur-des-Fossés et d'un ensemble d'actifs d'exploitation, principalement les locaux de service des résidences services seniors nouvellement livrées.

Le résultat avant impôts (après loyers) de la branche patrimoniale ressort en 2022 à 8,0 M€ (en ce compris les cessions d'actifs) contre 8,3 M€ en 2021.

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

Les réservations 2022 sont stables en valeur (-1%) après retraitement de la vente en bloc de la résidence services seniors d'Alfortville réalisée en 2021. L'inflexion en volume s'explique avant tout par le faible niveau de mise à l'offre en 2022.

Les réitérations de 2022 par acte authentique – ventes notaires – sont quasi stables en valeur (-2%) après retraitement de la vente en bloc de la résidence services seniors d'Alfortville. Les ventes notaires en volume ont baissé sous l'effet conjugué d'un stock réservé non acté moindre en début d'année 2022 qu'en 2021 et du recul des réservations de l'année. Ce recul concerne exclusivement les programmes réalisés en co-promotion, les signatures notaires des opérations détenues en totalité par le Groupe, étant à contrario, en hausse de 10 % en volume (16,3% en valeur).

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

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

		2022	2021	Evolution 2022/ 2021
Réservations réalisées en M€	(Net d'annulations)	110,1	139,1	-21%
<i>En nombre de logements</i>		536	713	-25%
Actes notariés signés en M€		133,0	163,8	-19%
<i>En nombre de logements</i>		676	817	-17%

La prépondérance des ventes de résidences services séniors par rapport aux autres types de résidences se confirme en 2022, comme le montre le tableau ci-après :

Répartition par nature de produits des actes notariés signés en M€	2022	2021
Résidences pour seniors	111,3	139,9
Résidences pour étudiants	10,1	16,8
Apparthotel	11,6	7,1
Total	133,0	163,8

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 :

Répartition par nature juridique des actes notariés signés en M€	2022	2021
Promotion Résidé Etudes	57,4	49,3
Co-promotion	52,8	77,5
Ventes pour le compte de tiers	22,8	37,0
Total	133,0	163,8

✓ 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 »). Ce chiffre d'affaires est passé de 133,7 M€ en 2021 à 128,9 M€ en 2022 soit un recul de 3,6%.

		2022	2021	Evolution 2022 / 2021
Ventes immobilières à l'avancement	avec mise en équivalence des partenariats	89,1	88,4	0,8%
Ventes immobilières à l'avancement	avec intégration proportionnelle des partenariats	128,9	133,7	-3,6%

✓ Résultat de la Promotion

La marge à l'avancement (avant annulation de la marge de promotion liée aux contrats de location) est en augmentation par rapport à 2021 (+50%), du fait du taux d'avancement sur certains programmes à marge élevées et à la remontée de marges résiduelles sur des opérations achevées les années antérieures.

Les charges d'exploitation ont baissé légèrement entre 2022 et 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 -0,5 M€ en 2022 (vs -6,3 M€ en 2021) et le résultat avant IS, bien qu'en amélioration, reste néanmoins déficitaire à -3,5 M€ pour une perte de -8,0 M€ en 2021.

IV – Perspectives

Comme annoncé l'an dernier, les perspectives financières du Groupe reposent sur la reconstitution des fonds propres, le désendettement et le retour à la rentabilité des métiers.

Le renforcement des fonds propres de 2022 se poursuivra en 2023 avec l'ouverture du capital de Réside Etudes séniors (RES), premier opérateur indépendant de résidences séniors en France, à un partenaire stratégique afin de financer la poursuite de sa croissance et répondre à la vague démographique (papy-boom) des prochaines années.

Le désendettement du Groupe se poursuivra en 2023 tant au niveau de la dette patrimoniale, principalement amortissable, qu'au niveau de la dette corporative avec le remboursement d'environ un quart des PGE et un tiers des charges sociales reportées pendant le Covid.

La titrisation des loyers étudiants et séniors sera par ailleurs renouvelée au second semestre 2023 pour un notionnel au moins égal à fin 2022 (70 M€).

Au plan opérationnel, la marge EBITDA de la branche étudiant est redevenue positive en 2022 et a dépassé celle d'avant crise Covid : l'objectif pour 2023 est a minima de consolider cette marge à la faveur d'une bonne rentrée locative 2022 et de perspectives favorables pour celle de 2023 (hausse des contacts de 24% par rapport à l'an dernier à fin mai). Le retour à la rentabilité est attendu en 2023 pour Réside Etude Apparthotel (REA) grâce notamment à un premier trimestre 2023 en amélioration par rapport à celui de 2022. La marge EBITDA de la branche séniors après cession des résidences, négative, est attendue en amélioration par rapport à 2022 avec un nombre record de livraisons attendues en 2023 (15).

Bien que les investisseurs particuliers continuent d'apprécier les logements gérés, l'activité de promotion est sensiblement ralentie dans le contexte actuel de taux d'intérêts, ce qui nécessite une adaptation forte de RE SAS à cette nouvelle donne.

Enfin des cessions complémentaires de murs en patrimoine sont prévues au 2e semestre 2023 comme annoncé l'an dernier, tout en conservant un patrimoine net supérieur à 130 M€ fin 2023.

Commentaires sur les prises de participation et de contrôle

Aucune acquisition n'est venue impacter significativement les comptes consolidés du Groupe 2022. Le détail des participations figure en page 71 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 le 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 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 pandémiques

Le Groupe Réside Etudes intègre dans ses activités les risques liés aux pandémies, et plus particulièrement dans son activité de gestion des résidences apparthotels de tourisme et d'affaires et ses services connexes, à raison d'éventuelles 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 peuvent impacter 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.

Risques liés à l'accès au financement et perturbation des marchés financiers

Le risque lié à l'accès limité au financement et perturbation des marchés financiers concerne l'augmentation du coût d'accès aux financements en raison de la hausse des spreads, des changements de notation, de l'attractivité de l'entreprise et/ou de son secteur pour les investisseurs (dette ou fonds propres) ou les banques, de l'augmentation des taux d'intérêts ou de la perturbation et de la volatilité des marchés financiers.

L'endettement du Groupe est essentiellement à taux fixe ou couvert par des swaps.

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, 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 à minima une fois par mois d'états prévisionnels et de suivi du taux d'occupation des résidences pour étudiants, para hôtelières et pour séniors ;
- 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	71

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

(En K€)		2022	2021
Ecart d'acquisition	Note 4-1	998	998
Immobilisations incorporelles nettes	Note 4-1	9 141	9 930
Immobilisations corporelles nettes et immeubles d'exploitation nets	Note 4-2 et 4-3	179 709	192 685
Droits d'utilisation nets sur immeubles d'exploitation loués	Note 4-2	311 297	367 692
Immeubles de placement	Note 4-3 et 4-4	225 806	252 551
Immeubles de placement en cours de construction	Note 4-4	-	843
Droits d'utilisation sur immeubles de placement loués	Note 4-4	753 490	839 173
Titres mis en équivalence	Note 4-5	8 265	7 565
Autres actifs financiers	Note 4-5	18 904	9 085
Actifs d'impôts différés	Note 4-6	14 967	25 877
Total des Actifs non courants		1 522 576	1 706 397
Stocks nets	Note 4-7	41 561	47 029
Créances clients nettes	Note 4-8	50 208	40 714
Autres créances nettes	Note 4-9	117 976	105 090
Actifs d'impôts exigibles	Note 4-9	11	278
Trésorerie et équivalent de trésorerie	Note 4-10	158 178	119 090
Total des Actifs courants		367 935	312 200
Total de l'Actif		1 890 511	2 018 598

Le total bilan consolidé du Groupe est porté à 1 890,5 M€ contre 2 018,6 M€ en 2021.

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 pour un montant global de 1 064,8 M€.

Bilan consolidé passif

(En K€)		2022	2021
Capital social		50 000	50 000
Réserves liées au capital		19 764	(15 069)
Réserves consolidées *	Note 2	3 712	75 163
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		58 719	-
Résultat consolidé groupe **		(33 385)	(52 993)
Capitaux Propres part du groupe		98 810	57 101
Résultat des minoritaires		471	(113)
Réserves des minoritaires		1 842	1 286
Total des Capitaux propres		101 123	58 274
Dettes financières à long et moyen terme	Note 5-1	356 307	333 821
Autres passifs non-courants		23 802	46 813
Obligations locatives non courantes	Note 5-1	942 980	1 065 505
Avantage du personnel	Note 5-2	1 701	1 844
Provisions - non courant	Note 5-3	2 675	3 583
Passifs d'impôts différés	Note 5-4	16 987	26 188
Total des Passifs non courants		1 344 452	1 477 753
Part à moins d'un an des dettes financières à long et moyen terme	Note 5-1	43 439	116 544
Obligations locatives courantes	Note 5-1	108 945	94 123
Autres passifs et concours bancaires	Note 5-5	15 976	14 413
Dettes fournisseurs	Note 5-6	109 866	94 249
Autres dettes	Note 5-7	164 430	163 041
Passif d'impôts exigibles		2 281	200
Total des Passifs courants		444 936	482 571
Total du passif		1 890 511	2 018 598

*dont réserve liée à l'application de la norme IFRS 16 : 35 428 K€ en 2022 contre 45 614 K€ en 2021

**dont résultat lié à l'application de la norme IFRS 16 : (25 782) K€ en 2022 contre (10 186) K€ en 2021

Les fonds propres consolidés, part du Groupe, s'élevaient à 98,8 M€ à fin 2022 contre 57,1 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 943,0 M€, et les passifs courants d'Obligations Locatives à moins d'un an pour 108,9 M€, soit un total de dettes locative de 1 051,9 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 :

Variation (part du groupe)	2022	2021
Fonds propres à l'ouverture	57 101	129 262
Correction impôt différé IFRS16 2019 sur les DU en juste valeur		(22 645)
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	58 719	
Résultat net de l'exercice	(33 385)	(52 993)
Actions auto-détenues	-	555
Ecart d'évaluation IAS16	6 511	3 211
Divers*	9 864	(289)
Fonds propres à la clôture	98 810	57 101

* principalement constitué de la variation des justes valeurs des swaps de couverture

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

Variation des fonds propres avant IFRS 16 (part du groupe)	2022	2021
Fonds propres à l'ouverture	21 673	61 003
Résultat global de l'exercice avant IFRS 16	(7 603)	(42 807)
Distribution	-	-
Actions auto-détenues	-	555
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	58 719	
Ecart d'évaluation IAS16	6 511	3 211
Divers*	9 864	(289)
Fonds propres à la clôture	89 165	21 673

Variation (part du groupe)	2022	2021
Fonds propres avant IFRS 16	89 165	21 673
Impact réserves IFRS 16	35 428	45 614
Résultat IFRS 16	(25 782)	(10 186)
Fonds propres à la clôture	98 810	57 101

* principalement constitué par la variation des justes valeurs des swaps de couverture

Compte de résultat consolidé

(En K€)		2022	2021
Ventes immobilières*	Note 6-1	39 700	59 268
Recettes locatives	Note 6-2	423 089	281 465
Autres produits des activités ordinaires	Note 6-3	35 582	72 292
Produits des activités ordinaires		498 372	413 024
Achats consommés**		(104 864)	(106 426)
Charges de personnel	Note 6-4	(123 584)	(109 912)
Impôts et taxes		(13 763)	(11 529)
Charges opérationnelles courantes		(123 037)	(99 156)
Dotations nettes aux amortissements	Note 6-5	(15 651)	(15 433)
Dotations nettes aux amortissements des droits d'utilisation des immeubles d'exploitation	Note 6-5	(44 693)	(36 335)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	Note 6-6	(494)	8 333
Dotations nettes aux provisions des droits d'utilisation des immeubles d'exploitation	Note 6-6	1 077	1 025
Résultat opérationnel courant		73 363	43 591
Autres produits et charges opérationnels	Note 6-7	27 819	(3 188)
Ajustements de la valeur des immeubles de placement	Note 6-8	(1 318)	2 696
Ajustements de la valeur des droits d'utilisation sur biens de placement	Note 6-8	(84 314)	(47 492)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		5 869	737
Résultat opérationnel		21 419	(3 657)
Coût de l'endettement financier brut		(13 849)	(11 701)
Charges d'intérêts sur obligation locative	Note 2	(44 992)	(51 544)
Coût de l'endettement financier net	Note 6-9	(58 841)	(63 245)
Autres produits et charges financiers		3 888	(2 674)
Résultat avant Impôts		(33 534)	(69 575)
Charge d'impôt sur le résultat ***		620	16 470
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		(32 295)	(49 709)
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession		-	-
Résultat net		(32 915)	(53 105)
dont part du groupe		(33 385)	(52 993)
dont intérêts minoritaires		471	(113)

*dont déduction de la quote part du chiffre d'affaires promotion IFRS16 (49 388) K€ en 2022 et (29 126) K€ en 2021

**dont dans le cadre de IFRS 16, annulation de loyer pour 143 679 K€ et quote part de charge promotion pour 44 694 K€

***dont Impôts liés à la norme IFRS 16 : 8 593 K€ en 2022 contre 3 397 K€ en 2021

L'impact net sur le résultat 2022 de l'application de la norme IFRS 16 est présenté en note 2 des annexes aux états financiers.

Après loyers, le chiffre d'affaires consolidé total s'élève à 547,8 M€ en 2022 contre 442,1 M€ en 2021, soit une augmentation de 22%.

Les ventes immobilières, qui dépendent directement de l'avancement des programmes pris en compte au 31 décembre, sont en recul passant à 39,7 M€ en 2022 contre 59,3 M€ à la fin de l'exercice précédent. Les recettes locatives sont en forte augmentation à 423,1 M€ en 2022 contre 281,5 M€ à fin 2021.

Le résultat opérationnel courant (après loyers) présente une perte de -22,0 M€ en 2022 contre -43,2 M€ en 2021. Une baisse de valeur a été constatée sur les immeubles de placement pour un montant de -1,3 M€ en 2022 contre une plus-value de 2,7 M€ en 2021.

Après loyers, le résultat net s'établit en 2022 à une perte de -7,1 M€ contre une perte de -42,9 M€ en 2021. Il comprend une charge d'impôt de -8,0 M€ (dont -6 M€ d'impôt différé actif dont l'activation n'a pu être justifiée par des bénéfices futurs) contre un profit d'impôt de 13,1 M€ l'exercice précédent.

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

(En K€)	2022	2021
Résultat net part du groupe	(33 385)	(52 993)
Variation de juste valeur des instruments de couverture	13 505	(469)
Impôts différés correspondants	(3 376)	117
Total des gains et pertes constatés directement en capitaux propres recyclables en résultat	10 129	(352)
Variation des gains et pertes actuariels sur engagements retraite	240	97
Impôts différés correspondants	(60)	(24)
Total des gains et pertes constatés directement en capitaux propres non recyclables en résultat	180	73
Résultat global	(23 076)	(53 272)

Résultat net consolidé par action	2022	2021
Nombre d'actions au 31 décembre (hors actions auto-détenues)	976 035	975 335
Résultat net par action (en euros) part du groupe	(34,21)	(54,33)

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 séniors ;
- 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 2022

2022 (en K€)	Exploitation gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (1)	IFRS16	Consolidé
Produits des activités ordinaires	449 644	20 707	104 563	36 794		611 708	(63 948)	(49 388)	498 372
Charges opérationnelles courantes	(463 619)	(4 528)	(111 362)	(38 058)	(2)	(617 569)	63 948	188 373	(365 248)
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur	(9 682)	(4 336)	(42)	(2 086)		(16 146)		(43 616)	(59 762)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur									
Résultat opérationnel courant	(23 657)	11 843	(6 840)	(3 349)	(2)	(22 007)		95 369	73 363
Autres produits et charges opérationnels non courants	23 003	4 846	(1 359)	15	(5)	26 501		(84 314)	(57 813)
Ajustements de la valeur des immeubles de placement									
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence			6 307			6 307		(438)	5 869
Résultat opérationnel	(654)	16 689	(1 892)	(3 334)	(7)	10 801		10 617	21 419
Résultat financier	2 233	(8 656)	(1 613)	(1 925)		(9 961)		(44 992)	(54 953)
Résultat avant impôt hors activité en cours d'arrêt	1 579	8 033	(3 505)	(5 259)		848		(34 375)	(33 527)
Résultat avant impôt des activités en cours d'arrêt					(7)	(7)			(7)
Résultat avant impôt toutes activités	1 579	8 033	(3 505)	(5 259)	(7)	841		(34 375)	(33 534)

(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 31/12/2022 (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	71 244	369 128	10 255	27 074		477 701	(30 747)	1 075 623	1 522 577
Actifs courants	291 040	52 124	122 281	200 833	1 217	667 495	(299 560)		367 935
Total actifs	362 284	422 061	132 536	227 906	1 217	1 145 196	(330 307)	1 075 623	1 890 511
Passifs non courants	79 484	209 361	50 568	33 596		373 009	(25 585)	934 387	1 281 811
Passifs courants	337 053	81 895	67 778	216 077	552	703 356	(304 722)	108 945	507 578
Total des passifs hors capitaux propres	416 537	291 256	118 346	249 673	552	1 076 364	(330 307)	1 043 332	1 789 389

(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 des emprunts obligataires, et pour les actifs et passifs courants, les comptes courants entre la branche holding et les autres branches.

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
Produits des activités ordinaires	337 144	19 056	107 300	37 517		501 017	(58 866)	(29 126)	413 024
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
Résultat opérationnel courant	(45 542)	12 500	(8 595)	(1 618)	25	(43 231)		86 821	43 590
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
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence			2 104			2 104		(1 367)	737
Résultat opérationnel	(48 009)	15 221	(6 470)	(2 350)	(7)	(41 615)	(4)	37 962	(3 657)
Résultat financier	403	(6 944)	(1 533)	(6 300)		(14 374)		(51 544)	(65 918)
Résultat avant impôt hors activité en cours d'arrêt	(47 606)	8 277	(8 003)	(8 650)		(55 982)		(13 582)	(69 564)
Résultat avant impôt des activités en cours d'arrêt					(7)	(7)			(7)
Résultat avant impôt toutes activités	(47 606)	8 277	(8 003)	(8 650)	(7)	(55 989)		(13 582)	(69 575)

(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
Total actifs	311 669	421 830	142 330	177 192	1 221	1 054 242	242 509	1 206 864	2 018 598
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
Total des passifs hors capitaux propres	366 661	313 690	126 040	224 459	547	1 031 397	242 509	1 171 436	1 960 324

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

Tableau des flux de trésorerie consolidé

Tableau des flux de trésorerie consolidé (en K€)	2022	2021
Résultat net des activités	(32 915)	(53 105)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(6 307)	(2 104)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	5 081	1 250
Quote part de marge de promotion neutralisée	5 132	3 593
Dotation nette aux amortissements et provisions	59 761	44 980
Elimination des écarts de juste valeur	81 854	44 796
Variation des impôts différés	(3 456)	(17 037)
+/- value de cession	(28 190)	1 766
Capacité d'autofinancement	80 961	24 138
Variation de stocks	5 427	9 216
Variation des autres postes d'actifs courants	(22 922)	(2 131)
Variation des postes de passifs courants et non courants	(3 925)	12 268
Activités opérationnelles	(21 419)	19 353
Décaissements sur immobilisations	(23 510)	(64 094)
Encaissements sur cessions d'immobilisations	87 290	678
Variation de périmètre immobilisations	(3)	(37)
Activités d'investissements	63 778	(63 453)
Dividendes versés	(0)	(0)
Augmentation de capital ou apport	140	580
Emission des TSDI	58 719	
Remboursement d'emprunts à long et moyen terme	(53 849)	(28 157)
Encaissement d'emprunts à long et moyen terme	8 609	12 201
Remboursements liés à la dette locative	(121 315)	(81 500)
Encaissements liés à la dette locative	21 900	40 964
Instruments de couverture		469
Activités de financement	(85 795)	(55 443)
Variation de trésorerie nette	37 525	(75 403)
Trésorerie nette à l'ouverture de l'exercice	104 677	180 080
Trésorerie nette à la clôture de l'exercice	142 202	104 677

note 4-10

La capacité d'autofinancement s'établit à 81,0 M€ en 2022 contre 24,1 M€ en 2021.

La trésorerie nette consolidée est en augmentation à 142,2 M€ en 2022 contre 104,7 M€ à fin 2021 ; cette variation provient pour l'essentiel :

- de la capacité d'autofinancement avant IFRS16 de -17,7 M€
- des investissements patrimoniaux et immobilisations corporelles pour -23,5 M€
- de cessions d'éléments d'actifs pour 87,3 M€
- de l'émission des TSDI net de frais pour 58,7 M€
- de remboursements nets des dettes financières pour -45,2 M€ (principalement dus aux remboursements des dettes financières des actifs cédés)
- de la dégradation du BFR de -21,4 M€ suite au paiement d'une partie des dettes Covid (charges sociales reportées et loyers suspendus vis-à-vis des propriétaires investisseurs).

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 - 17,7 M€ en 2022 contre -48,7 M€ en 2021.

CAF avant IFRS 16	2022	2021
Résultat net des activités	(7 132)	(42 920)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(6 307)	(2 104)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	5 081	1 250
Dotation nette aux amortissements et provisions	15 651	9 672
Elimination des écarts de juste valeur	(1 966)	(2 697)
Variation des impôts différés	5 137	(13 641)
+/- value de cession	(28 190)	1 770
Capacité d'autofinancement	(17 726)	(48 671)

La capacité d'autofinancement après IFRS 16 s'établit à 81,0M€ en 2022 contre 24,1 M€ en 2021.

CAF après IFRS 16	2022	2021
Résultat net IFRS 16	(25 782)	(10 186)
Quote part de marge de promotion neutralisée	5 132	3 593
Dotation nette aux amortissements et provisions IFRS 16	43 616	35 306
Elimination des écarts de juste valeur IFRS 16	84 314	47 492
Variation des impôts différés IFRS 16	(8 593)	(3 396)
Capacité d'autofinancement après IFRS 16	80 961	24 138

Notes annexes aux états financiers consolidés

Note 1 – Principes comptables

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe Réside Etudes au 31 décembre 2022 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 15 juin 2023. Les principes comptables retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2022 sont conformes à ceux retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2021.

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 2022 ont été arrêtés par le Conseil d'administration en application du principe de continuité d'exploitation après avoir pris en compte les informations dont il dispose pour l'avenir et, en particulier les prévisions de trésorerie établies pour l'exercice 2023.

Les prévisions prennent notamment en compte les hypothèses suivantes :

- L'atteinte du budget des activités avec pour objectif un EBITDA global consolidé à l'équilibre (avant IFRS 16),
- Le renouvellement au second semestre 2023 de la titrisation des loyers étudiants et seniors pour un notionnel au moins égal à fin 2022 (70 M€) à des termes et conditions similaires au contrat actuel,
- La réalisation de cessions de murs détenus en patrimoine au 2e semestre 2023 tout en conservant un patrimoine net supérieur à 130 M€ fin 2023,
- La poursuite du désendettement du groupe tant au niveau de la dette patrimoniale, principalement amortissable, qu'au niveau de la dette corporate au rythme prévu avec le remboursement d'environ un quart des PGE et un tiers des charges sociales reportées pendant le Covid.

Par ailleurs, le conseil d'administration a pris en compte dans son analyse les actions engagées aujourd'hui destinées à renforcer les fonds propres et la trésorerie du groupe, pour notamment faire face aux échéances à moyen terme, en cohérence avec la stratégie financière décrite dans le communiqué du 31 mai 2022.

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 2022 et adoptés par l'Union Européenne.

Les normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire en 2022 n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

Normes applicables à la clôture	Thème	Entrée en vigueur
Amendements à IAS 16	Produit antérieur à l'utilisation prévue	01/01/2022
Amendements à IAS 37	Contrats déficitaires - Coûts d'exécution des contrats	01/01/2022
Amendements à IFRS 3	Référence au cadre conceptuel	01/01/2022

Normes entrant en vigueur après la clôture	Thème	Entrée en vigueur
Amendements à IAS 1 et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2	Amendements à IAS 1 "Informations à fournir sur les méthodes comptables"	01/01/2023
Amendements à IAS 8	Amendements à IAS 8 "Définition d'une estimation comptable"	01/01/2023
Amendements à IAS 12	Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction	01/01/2023
IFRS 17	Contrats d'assurance	01/01/2023
Amendements à IFRS 17	Modification d'IFRS 17	01/01/2023
Amendements à IFRS 17	1ère application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives	01/01/2023

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 vraisemblables.

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 les effets de la hausse des taux sans risque ainsi que celle de l'inflation court terme 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.

Autres événements

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...).

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.

Ecart acquisition et 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 séniors 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.

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 effectue l'exercice de réévaluation avec une régularité annuelle.

La valeur nette comptable de chaque actif est augmentée suite à l'application du modèle de réévaluation 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 31/12/2022	128 440	122 940
Valeur avec une variation du taux de rendement de +0,50%	(11 020)	(10 563)
Valeur avec une variation du taux de rendement de -0,50%	13 478	12 924
Valeur avec une variation du loyer normatif de +5,0%	6 427	2 518
Valeur avec une variation du loyer normatif de -5,0%	(6 417)	(9 430)

* 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 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.

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse des valeurs d'expertise se traduirait par une baisse du résultat. Par ailleurs, les immeubles de placement en cours ne sont généralement évalués à la juste valeur que lors de leur mise en exploitation ; ils restent généralement évalués à leur coût historique jusqu'à cette date.

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

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

Analyse de la sensibilité des justes valeurs des biens de placement**	FAI *	HFA*
Valeur des biens de placement au 31/12/2022	239 875	225 711
Valeur avec une variation du taux de rendement de +0,50%	(28 284)	(26 663)
Valeur avec une variation du taux de rendement de -0,50%	30 762	28 892
Valeur avec une variation du loyer normatif de +5,0%	9 439	6 208
Valeur avec une variation du loyer normatif de -5,0%	(14 306)	(15 880)

* FAI : frais inclus - HFA : hors frais

** immeubles de placements détenus en propres (hors Droits d'utilisation sur immeuble de placements)

Autres immobilisations corporelles

Il s'agit du mobilier et des équipements permettant notamment l'exploitation meublée et la fourniture des services para-hôtelières 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 2022 des taux de rendement s'étend entre 4 % et 9 % ; 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 Séniors. Par conséquent, au sens d'IFRS 16, le groupe est à la fois en position de preneur (location simple) vis-à-vis des investisseurs hors groupe et également en position de bailleurs exploitants vis-à-vis des occupants des résidences exploitées.

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

Cette norme impose la comptabilisation au bilan du preneur de tous les contrats de location, sans distinction, à l'exception des contrats de location à court terme, et des contrats de location concernant des actifs à faible valeur. Le preneur doit reconnaître au bilan à la fois : un droit d'utilisation à l'actif égal à la

valeur actualisée du montant des loyers futurs, et une obligation locative ou « *passif locatif* » qui correspond à « *la valeur actualisée du montant des loyers payés non encore versés* ».

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

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

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

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

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

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

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

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

- Périmètre

Toutes les résidences louées à des investisseurs-bailleurs et exploitées par le Groupe sont incluses dans le périmètre d'IFRS 16 (résidences services sénior, 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 2022 des taux de rendement s'étend entre 4% et 8,4%.

- 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^{er} janvier 2019. Ce TME varie selon la durée résiduelle d'engagement, et s'établit de 3,72 à 5%.

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

- 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 futurs sur la durée considérée du contrat 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. Le groupe a fait le choix d'appliquer cet allègement pratique aux abandons de loyers éligibles obtenus auprès des bailleurs.

L'application des modalités de calculs ci-dessus définies impacte les Capitaux Propres, à l'ouverture et à la clôture de l'exercice 2022 de la façon suivante :

Les impacts sur le résultat 2022 se décomposent en :

Synthèse des impacts sur les Capitaux Propres (en m€)	31.12.2022	31.12.2021	Variations
Immeubles de placement (JV)	754	839	(86)
Immeubles d'exploitation (coût amorti)	311	369	(57)
Droits d'Utilisation (Actif)	1 065	1 208	(143)
Immeubles de placement (JV)	(705)	(757)	52
Immeubles d'exploitation (coût amorti)	(347)	(403)	56
Dettes locatives (Passif)	(1 052)	(1 160)	108
Contrats déficitaires	-	(1)	1
Impôts différés passifs (25%)	9	(12)	20
Impact net sur capitaux propres	22	35	(14)
dont Impact net sur résultat	(26)	(10)	(16)

Impacts sur l'exercice 2022 (en m€)	2 022	2 021	Variations
Loyers nets annulés	144	124	19
Dotations aux amortissements sur DU d'exploitation	(45)	(36)	(8)
Charges d'intérêts	(45)	(52)	7
Variation annuelle du DU en coût amortis*	(78)		(78)
Ecart de juste valeur sur DU en JV	(129)	8	(137)
Effet des renouvellements sur la DL**	123	(55)	178
Effet de la variation des contrats déficitaires	1	1	0
Quote part de marge de promotion	(5)	(4)	(2)
	<i>dont déduction du chiffre d'affaires</i>	<i>(49)</i>	<i>(53)</i>
	<i>dont déduction de charges</i>	<i>45</i>	<i>50</i>
	<i>dont quote part mise en équivalence</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Impact brut sur résultat	(34)	(14)	(21)
Impôts différés actifs (25%)	9	(12)	20
Impact net sur résultat	(26)	(25)	(0)

* dont effet des cessions -84,5 m€

** dont effet des cessions 91,9 m€

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

EBITDA consolidé 2022 en m€	Avant IFRS 16	Impact IFRS 16	Après IFRS 16
Produits des activités ordinaires	548	(49)	498
Charges opérationnelles courantes	(554)	188	(365)
Autres produits et charges opérationnels non courants		-	-
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	6	(0)	6
EBITDA consolidé	0	139	139
Retraitement des coûts de titrisation	3	-	3
EBITDA courant consolidé	3	139	142

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, les titres des sociétés non consolidées et la juste valeur positive des instruments de couverture. 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.

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".

Titres subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI)

Le volet « fonds propres » du Fonds de transition a été mis en place en 2021 par l'Etat français pour renforcer, via le compte spécial du Trésor « Participations financières de l'Etat » et plus spécifiquement sous la rubrique « Renforcement exceptionnel des participations financières de l'Etat dans le cadre de la crise financière », le bilan des entreprises dont l'activité a été temporairement affectée par la crise sanitaire.

A ce titre, Réside Etudes Investissement (REI) a sollicité et obtenu un accord du comité consultatif du Fonds de Transition du 16 février 2022, pour un renforcement de ses fonds propres à hauteur de 60 M€ sous forme de titres subordonnés à durée indéterminée. Le montant du TSDI émis par REI a été défini et accordé par le Fonds de transition à raison des pertes subies par la branche apparthotels. Ils renforcent ainsi sa structure financière, pour lui permettre de réaliser son plan d'affaires et assurer le rebond de ses activités.

Par décision en date du 28 juin 2022, Le Ministre de l'Economie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique a autorisé la souscription par l'Etat Français des TSDI émis par REI. Le contrat de souscription a été signé le 13 juillet 2022. Le bulletin de souscription a été quant à lui signé le 6 septembre 2022 et les fonds encaissés à cette même date.

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^{ère} année date anniversaire de l'émission, à 10,40% l'an, à compter de la 7^{ème} 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

Par ailleurs, un contrat de swap de taux a été souscrit jusqu'au 5 août 2027 pour le montant du principal.

En application de la norme IAS 32, le Groupe disposant d'une option de différer tout remboursement ou paiement de coupons, les TSDI sont considérés comme des fonds propres du Groupe.

Ils sont ainsi comptabilisés en capitaux propres à compter de la réception des fonds.

Les frais directement liés à cette opération ont été imputés pour leur montant net d'impôt sur les sociétés en diminution des capitaux propres.

A l'émission, un montant net de 58 719 K€ a été enregistré directement en capitaux propres.

Enfin, le contrat de swap de taux, instrument de couverture de capitaux propres, est assimilé à un instrument de couverture spéculatif. Il est évalué chaque année à la juste valeur par compte de résultat.

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 dont la juste valeur est négative et donc 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 2022, sur les 5 instruments dérivés du Groupe, 4 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 Séniors 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 variation positive nette d'impôts de 10 131 K€ qui impacte les capitaux propres. Au 31/12/2022, la juste valeur de ces instruments de couverture s'élève à 11 855 K€ comptabilisé en « autres actifs financiers non courants ».

Le swap lié au TSDI est quant à lui assimilé à un instrument spéculatif. La valorisation de ce swap ressort à 3 777 K€ comptabilisé en moins des dettes financières à long et moyen terme. Elle impacte le résultat à hauteur de 2 832 K€ net d'impôt.

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 2023- 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 tenant compte également de 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.
- l'acquisition des droits est étalée sur la durée nécessaire à l'obtention des droits plafonnés et précédant l'âge de retraite (l'IFRS Interpretation Committee d'application rétroactive au 01/01/2020).

Le résultat ainsi obtenu est actualisé conformément à la norme IAS 19 révisée au taux moyen de 3.70 % au 31/12/2022. Le calcul de ces avantages est effectué par un cabinet indépendant.

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

Provisions courantes et non courantes

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

Evaluation de risques financiers (IFRS 7)

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

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

Actions auto-détenues et paiements fondés sur des actions

• Actions propres

Au 31 décembre 2022, Résidence Etudes Investissement détient 23 965 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 comptabilisés à leur coût d'acquisition et intégralement déduites des fonds propres consolidés pour un montant de 2 230 K€ au 31/12/2022. 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 rapport de gestion.

Note 3 – Acquisitions, cessions, évolutions du périmètre

La liste des sociétés consolidées au 31/12/2022 figure après la note 10 ; celle-ci comprend un ensemble de 175 sociétés dont Résidence Etudes Investissement (société mère).

Le périmètre sur l'année 2022 n'a pas évolué de façon significative. Les principales entrées concernent des sociétés portant des programmes de promotion immobilière.

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

Note 4-1 Ecart d'acquisition et immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles diminuent de 789 K€ en valeur nette ; leurs variations sont détaillées ci-dessous :

Analyse du poste	2022	2021
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	20 891	20 003
Ecart d'acquisition	998	998
Acquisitions de l'exercice	605	1 058
Cessions	(145)	(11)
Autres variations	4	(160)
Immobilisations brutes en fin d'exercice	21 355	20 891
Amortissements et dépréciations	(12 215)	(10 961)
Montant net au 31 décembre	10 139	10 928

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.

Analyse du poste	2022	2021
Ecart d'acquisition	998	998
Frais d'établissement	11	2
Marques	223	223
Fonds de commerce acquis :	4 128	4 366
- Résidences Services Gestion	2 427	2 498
- Réside Etudes Apparthotels	1 700	1 700
- Autres	-	168
Logiciels informatiques	2 594	3 112
Droit au bail	2 186	2 227
Montant net au 31 décembre	10 139	10 928

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	2022	2021
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	303 157	266 884
Acquisitions de l'exercice	21 680	15 930
Reclassements internes de l'exercice	(6 815)	17 542
Cessions ou mises au rebut de l'exercice	(36 340)	(456)
Autres variations *	9 594	3 257
Immobilisations brutes en fin d'exercice	291 276	303 157
Amortissements et dépréciations	(111 567)	(110 471)
Montant net au 31 décembre	179 709	192 685

* les autres variations incluent les ajustements des valeurs des actifs d'exploitation suite aux expertises annuelles

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

Répartition immobilisations corporelles et immeubles d'exploitation nets	2022	2021
Immobilisations corporelles nettes	49 214	47 450
Immeubles d'exploitation réévalués	121 034	133 227
Immeubles d'exploitation encours de construction	9 462	12 008
Montant net au 31 décembre	179 709	192 685

Les immeubles d'exploitation en cours de construction concernent principalement la résidence Séniors de Voiron.

Les acquisitions d'immobilisations corporelles nettes de cession de l'exercice 2022 (14 659 K€), s'expliquent par :

Analyse des acquisitions et des cessions	Commentaires	2022	2021
Résidence Services Gestion	Renouvellement des mobiliers et literies	3 906	3 007
Réside Etudes Seniors	Acquisition des mobiliers et du matériels informatiques	5 226	6 559
Réside Etudes Apparthotels	Renouvellement des mobiliers et literies	4 658	1 279
Réside Etudes Gestion	Renouvellement matériel informatique et mobilier	1 395	1 255
Relais Spa Val d'Europe	Matériel cuisine et informatique	149	22
Relais Spa Roissy			117
Réside Etudes Luxembourg Exploitation	Téléphonie	12	3
SPRL Réside Etudes Bruxelles Couronne	Mobilier	1	-
Le recif	Construction et matériel	442	905
SCI Voiron Patrimoine	Terrain et construction (appels de fonds selon avancement du chantier)	1 585	
SAS Saint-Jérôme	Acquisition terrain et immeubles	45	
SARL Foncière étoile	Acquisition terrain et immeubles	154	
Foncière Seniors	Acquisition terrain et construction résidence la Seyne sur Mer	308	2 322
Foncière Séniors Bis	Acquisition des parties communes (locaux de service) de résidences séniors	2 546	460
Mons quai sud	Acquisition terrain	1 253	
Total des acquisitions		21 680	15 930
Le recif		(122)	(215)
Relais Spa Val d'Europe		(6)	(13)
Réside Etudes Seniors	Cessions des fonds de commerce de 13 résidences séniors	(7 142)	
Résidence Services Gestion	Cession du fonds de commerce de la résidence étudiante	(545)	
Réside Etudes Gestion		(50)	
Réside Etudes Apparthotels		(37)	
Relais Spa Roissy	Cession des parties communes	(14 162)	
Foncière Seniors	Cessions des parties communes (locaux de service) de 11 résidences séniors sur les 13 (cf Réside Etudes Seniors)	(9 449)	
SCI Foncière seniors 2	Cessions des parties communes (locaux de service) de 2 résidences séniors sur les 13 (cf Réside Etudes Seniors)	(2 638)	
SAS Saint-Jérôme		(378)	
Réside études		(112)	(228)
Résidence hotel Augny		(1 699)	
Total des cessions ou mises au rebut		(36 340)	(456)
Total des variations au 31 décembre		(14 659)	15 474

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

Analyse du poste	2022	2021
Droits d'utilisation bruts à l'ouverture de l'exercice	460 000	375 560
Acquisitions de l'exercice *	71 721	84 440
Cessions de l'exercice	(84 500)	-
Amortissements	(135 924)	(91 231)
Total des variations au 31 décembre	311 297	367 692

* dont 3,9 de déduction de marge de promotion

Note 4-3 Immobilisations en crédit-bail

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques consolidées des contrats de crédit-bail souscrits par le Groupe au 31 décembre 2022.

Analyse du poste	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement *	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Valeurs brutes au 31 décembre 2022	68 376	58 437	9 939			
Amortissements cumulés au 31 décembre 2022	37 073	37 073	-			
Redevances payées au 31 décembre 2022	7 177	5 939	1 238			
Capital restant dû à l'ouverture de l'exercice	47 408	45 167	2 241			
Augmentations au 31 décembre 2022	-	-	-			
Remboursements au 31 décembre 2022	(16 728)	(3 115)	(13 613)			
Autres variations	-	-	-			
Capital restant dû au 31 décembre 2022	31 759	30 742	1 017	7 854	16 712	7 193
Capital restant dû au 31 décembre 2021	47 357	25 850	21 507	4 089	10 804	32 464

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

Variations des immobilisations financées par crédit-bail	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement *
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	94 387	67 502	26 885
Levée d'option	(16 806)		(16 806)
Cessions ou mises au rebut	(9 096)	(9 096)	-
Autres variations	(109)	31	(140)
Immobilisations brutes en fin d'exercice	68 376	58 437	9 939

* Hors écart de Juste Valeur

Variation de la dette de crédit-bail	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement *
Total des augmentations	-	-	-
Foncière Commerces Chessy	(881)	(881)	
Foncière Jas de Bouffan	(430)		(430)
Marseille République	(13 183)		(13 183)
Réside Etudes Seniors	(32)	(32)	
Relais Spa Roissy	-	-	
Réside Etudes Apparthotels	(475)	(475)	
Résidence Seniors Marseille République	(988)	(988)	
Résidences Services Gestion	(739)	(739)	
Total des remboursements	(16 728)	(3 115)	(13 613)
Total des variations au 31 décembre	(16 728)	(3 115)	(13 613)

* 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	2022	2021
Valeur à l'ouverture de l'exercice	252 551	219 437
Acquisitions de l'exercice	3 467	3 694
Diminutions de l'exercice	(36 552)	-
Virement d'immobilisations en cours	-	26 723
Reclassements internes de l'exercice	7 658	-
Réévaluation de l'exercice	(1 318)	2 696
<i>Réévaluation - augmentations</i>	2 972	3 990
<i>Réévaluation - diminutions</i>	(4 290)	(1 294)
Montant net au 31 décembre	225 806	252 551

La réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement au titre de l'exercice 2022 est de - 1 318 K€. Les diminutions de l'exercice correspondent à la cession des résidences étudiants de Marseille République et Saint Maur des Fossés.

Immeubles en cours de construction

Analyse du poste	2022	2021
Valeur à l'ouverture de l'exercice	843	26 545
Virement d'immobilisations en cours	(843)	(26 723)
Reclassements internes de l'exercice		(2 811)
Acquisitions de l'exercice		3 832
Montant net au 31 décembre	(0)	843

L'immeuble de placement en cours de construction correspondait à la résidence hôtelière Augny. Cet actif a été cédé en 2022.

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

Analyse du poste	2022	2021
Droits d'utilisation sur bien de placement loués	839 173	787 643
Acquisitions de l'exercice *	43 900	43 536
Réévaluation de l'exercice	(129 583)	7 994
Autres	-	-
Montant net au 31 décembre	753 490	839 173

* dont 1,2 de déduction de marge de promotion

Pour plus d'information, se reporter à la note 2 des annexes aux comptes relatives aux règles d'évaluation appliquées.

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 2022 présentent les sociétés à contrôle conjoint selon la norme de la mise en équivalence.

Variation au cours de la période (en K€)	2022	2021
Valeur des titres en début d'exercice	7 565	6 735
Variation de capital	-	4
Quote-part dans les résultats du Groupe*	700	826
Valeur des titres en fin d'exercice	8 265	7 565

* net des résultats distribués

4.5.2. Autres actifs financiers

Analyse du poste	2022	2021
Dépôts de garantie	4 356	4 554
Prêt d'autofinancement crédit-bail	2 453	4 498
Autres titres immobilisés	234	29
Autres actifs financiers	11 862	4
Total	18 904	9 085

Les autres actifs financiers sont essentiellement constitués de la juste valeur positive des swap.

Concernant le poste « prêt d'autofinancement crédit-bail », il s'agit principalement d'avance preneur pour 2 453 k€

Note 4-6 Actifs d'impôts différés

Analyse du poste	2022	2021
Impôts latents au titre de la réévaluation des actifs à la juste valeur	677	1 112
Impôts latents au titre des déficits Groupe	40 394	47 840
Impôts latents au titre du crédit-bail	329	1 037
Compensation IDP/IDA au niveau du Groupe	(28 620)	(28 088)
Autres	2 187	3 976
Total	14 967	25 877

Le groupe considère, sur la base de son plan d'affaires qu'il est probable qu'il disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels les pertes fiscales pourront être imputées à hauteur du montant des impôts différés actifs reconnus sur les reports déficitaires. Cette estimation prend en compte le projet d'ouverture de capital de Réside Etudes Séniors. Le groupe a pris en compte les incertitudes inhérentes aux prévisions en appliquant aux projections de bénéfices futurs un coefficient d'abattement croissant avec le temps. Un montant de 24 M€ de déficits en base n'a pu être activé par le groupe en 2022.

Note 4-7 Stocks

Analyse du poste	2022	2021
Montant brut	43 319	48 746
Dépréciations	(1 758)	(1 718)
Stocks nets des activités de promotion	41 561	47 029

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	2022	2021
Clients des activités de gestion étudiante	8 754	9 707
Clients des activités de gestion Apparthotels	12 257	8 980
Clients des activités de gestion séniors	14 475	10 966
Clients des activités de promotion	14 773	11 690
Clients des activités de construction	1 214	1 214
Clients des autres activités	4 081	2 695
Dépréciations	(5 346)	(4 538)
Total NET	50 208	40 714

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 douteuses et provisionnées à 100%:

- les soldes des créances étudiantes débiteurs de tous les locataires sortis au 31 décembre ainsi que ceux des locataires présents excédant 1 500 € déduction faite des dépôts de garantie,
- Les soldes des créances des résidents en apparthotel et en résidences séniors débiteurs de plus de 3 mois, hors conditions de règlements particulières conclues par conventions avec les grands comptes, et litiges spécifiques identifiés,

Le poste « Clients des activités de promotion », pour 14 773 K€, représente les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement des programmes immobiliers. Elles se composent :

- des appels de fonds réalisés auprès des clients au fur et à mesure de l'avancement du programme et non encore réglés
- et DU décalage entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice.

Ces créances évaluées à leur valeur contractuelle ont fait l'objet d'un examen du risque de recouvrement. Aucune provision n'a été comptabilisée.

Les échéances des encours nets se répartissent comme suit :

En K€	Total	Non échu	< 60 jours	< 90 jours	< 180 jours	> 180 jours
Clients des activités de gestion étudiante	5 916	4 825	632	117	343	-
Clients des activités Apparthotels	11 392	4 836	4 888	492	1 175	-
Clients des activités séniors	13 144	12 490	338	40	276	-
Clients des activités de promotion	14 773	14 773	-	-	-	-
Clients des activités de construction (en cours d'arrêt)	1 030	1 030	-	-	-	-
Clients des autres activités	3 953	1 659	1 520	660	113	-
Total 2022	50 208	39 613	7 378	1 309	1 908	-
Rappel 2021	40 714	31 879	6 156	1 903	765	11

Le risque de non recouvrement de ces créances reste faible. En dehors de l'activité sénior, 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	2022	2021
Acomptes fournisseurs	1 731	1 578
Créances sociales et fiscales	45 604	43 551
Comptes de régularisation et divers	70 641	59 961
Actif d'impôt exigible	11	278
Total Autres créances	117 987	105 368

Les comptes de régularisation et divers sont notamment constitués de la part des prix de cession séquestrée sur les cessions des 13 résidences Séniors et des résidences étudiants de Saint Maur des Fosses et Marseille république (7 839 K€) ainsi que des sommes versées à la carpa suite à la condamnation au fond de la société Réside etudes apparthotels dans le cadre des contentieux qui l'oppose aux propriétaires – investisseurs (6 808 k€)

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 158 178 K€ est composé de disponibilités pour 138 111 K€ et de placement en compte à terme pour 20 122 K€. Les concours bancaires courants s'élèvent à 15 976 K€.

Analyse du poste	2022	2021
Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif	158 178	119 090
Concours bancaires courants	(15 976)	(14 413)
Trésorerie nette au 31 décembre	142 202	104 677

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€	2022	2021
Dettes financières	399,7	450,4
Dettes financières affectées à des opérations immobilières	217,9	261,2
Dettes financières non affectées (hors avances preneurs pour 2,5 m€) *	181,8	188,0
Dettes financières affectées à des achats de mobilier, équipement, travaux de rénovation résidences	(6,2)	(9,6)
Dettes financières non affectées après achats de mobilier, équipement, travaux de rénovation résidences **	175,6	178,4
Concours bancaires courants non liés aux activités de promotion immobilière ***	3,4	2,3
Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif (hors trésorerie positive des SCCV)	(151,5)	(105,8)
Dette financière nette au 31 décembre	27,5	74,9

* 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	2022	2021
Montant à l'ouverture de l'exercice	450 366	454 488
Nouveaux emprunts mis en place et tirages effectués (5.1.1)	8 609	14 466
Remboursements effectués (5.1.2)	(53 849)	(17 793)
Juste valeur du swap TSDI	(3 777)	
Reclassements	-	(795)
Autres variations	(1 603)	(1)
Montant net au 31 décembre	399 746	450 365
Dont part à moins d'un an	43 439	116 544
Dont part à plus d'un an	356 307	333 821

	Total	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Emprunts obligataires	95 846	2 639	93 207	
Frais d'émission des emprunts obligataires	(366)	(366)		
Emprunts et dettes financières à long terme	305 433	41 289	109 768	154 376
Frais d'émission des emprunts et dettes financières à long terme	(1 167)	(123)	(615)	(429)
Total 2022	399 746	43 439	202 360	153 947
Total 2021	450 365	116 544	150 723	183 098

Le groupe a obtenu en juillet 2022 l'allongement de la maturité de l'EuroPP de la souche février 2016 de février 2023 à février 2025.

Le respect au 31 décembre 2022 du ratio « gearing » permet le reclassement en dettes à plus d'un an des emprunts obligataires contrairement au classement retenu au 31 décembre 2021.

5.1.1. Nouveaux emprunts mis en place et tirages effectués

L'augmentation du poste s'élève à 8 609 K€, le détail figure ci-après.

Analyse des augmentations	Total	Emprunt	Crédit-bail
SARL FONCIÈRE OPÉRA	2 643	2 643	
SCI RSS MONTIGNY	3	3	
RT MARSEILLE LE CASTEL	14	14	
SCI RSS VOIRON PATRIMOINE	582	582	
SCI SAINT MAUR JARDINS DES FACULTES	255	255	
SAS R.E.A.	8	8	
SARL RESIDE Luxembourg EXPLOITATION	68	68	
RE POLSKA	10	10	
SA R.E.I.	535	535	
SCI VALLON DES 3 CONFRONTS	74	74	
SCI RSS NANTEUIL - 77	1 610	1 610	
SCI RSS LES CLAYES SOUS BOIS	1 710	1 710	
FONCIERE JAS DE BOUFFAN	1 079		1 079
Autres	18	18	
Montant net au 31 décembre	8 609	7 530	1 079

Foncière Paris Opéra : Au 31/12/2022, le Groupe respecte ses engagements liés aux covenants.

5.1.2. Remboursements effectués

La diminution s'élève à 53 849 K€, le détail figure ci-après :

Analyse des diminutions	Total	Emprunt	Crédit-bail	SWAP
SAS YSER	37	37		
SAS R.E.G.	24	24		
SA R.E.I.	615	615		
SCI RE GALLIENI PATRIMOINE	292	292		
SAS R.E.S.	327	302	25	
SARL BELVAL RESIDENCE HOTELIERE	414	414		
SAS R.S.G.	1 078	339	739	
SAS R.E.A.	2 043	1 568	475	
RESIDE ETUDES BRUXELLES COURONNE	340	340		
SARL RESIDE Luxembourg EXPLOITATION	135	135		
RESIDE ETUDES REUNION	477	477		
LE RECIF	410	410		
SARL COMMERCE CHESSY	881	-	881	
SCI MARSEILLE REPUBLIQUE	13 183	-	13 183	
SCI RESIDENCE SENIORS MARSEILLE REPUBLIQUE	988	-	988	
FONCIERE JAS DE BOUFFAN	430	-	430	
SAS RÉSIDE ÉTUDES	1 062	1 062		
SCI VALLON DES 3 CONFRONTS	407	407		
SCI RSS TOULON	2 440	2 440		
SCI FONCIERE SENIORS	2 582	2 582		
SARL FONCIÈRE OPÉRA	6 084	6 084		
SCI SAINT MAUR JARDINS DES FACULTES	16 566	16 566		
SARL FRANCOIS ARAGO	116	116		
SARL PASTEUR	46	46		
RT MARSEILLE LE CASTEL	196	196		
SCI RSS PONTS JUMEAUX PATRIMOINE	81	81		
SCI RSS MORANGIS	119	119		
SCI RSS MONTIGNY	376	376		
SCI BATIGNOLLES SAINT LAZARE	394	394		
SAS R.E.E. (ex R.E.F. et ex Pommiers)	1 692	1 692		
Autres	14	14		
Montant net au 31 décembre	53 849	37 128	16 721	-

Les résidences étudiante de St Maur et Marseille République ont été cédées dans l'année

5.1.3. Caractéristiques des émissions obligataires

Emissions obligataires	Résidé Etudes Investissement	Résidé Etudes Investissement
Date d'émission	03/12/2019	18/02/2016
Montant de l'émission souscrite	37 500 000 €	50 000 000 €
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 €
Durée de l'émission initiale	7 ans	7 ans
Échéance post amendement juillet 2022	décembre 2026	février 2025
Taux annuel	4,20%	5,0% (à compter du 18 février 2023)
Remboursement du capital	In fine	In fine

Résidé Etudes Investissement s'est engagée dans le cadre de deux émissions obligataires à respecter un ratio « gearing » (rapport entre l'endettement [non affecté à des opérations immobilières sous déduction de la trésorerie disponible] et les capitaux propres consolidés) inférieur à 1. Ce ratio s'établit, à fin 2022, à 0,37 pour l'emprunt obligataire contracté en février 2016 et à 0,30 pour l'emprunt obligataire contracté en décembre 2019.

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

Analyse du poste	2022	2021
Montant à l'ouverture de l'exercice	1 159 628	1 045 386
Remboursements de l'exercice	(85 989)	(82 234)
Cessions de l'exercice	(91 900)	-
Emissions de l'exercice	70 186	196 476
Montant net au 31 décembre	1 051 925	1 159 628
Dont part à moins d'un an	108 945	94 123
Dont part à plus d'un an	942 980	1 065 505

Analyse du poste	2022	2021
Dette locative sur biens d'exploitation	346 982	402 732
Dette locative sur biens de placement	704 943	756 896
Montant net au 31 décembre	1 051 925	1 159 628

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 0,90 % au 31/12/2021 à 3,74 % au 31/12/2022.

La valeur des engagements de retraite au 31 décembre 2022, évaluée par un actuair indépendant, est de 1 701 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 1,51 et 2,98 % en fonction des entités au titre du G.V.T (Glissement Vieillesse Technicité) ;

- la probabilité pour chaque salarié d'être présent dans le Groupe jusqu'à l'âge de la retraite (fixé par hypothèse à 65 ans) en fonction d'un taux de turnover dégressif ;
- la prise en compte du taux moyen des charges sociales à hauteur de 50 %.

Le résultat est ramené à la date de l'arrêté des comptes par un taux d'actualisation fixé au taux moyen de 3,74 % au 31/12/2022.

Décomposition de la variation de l'engagement	2022	2021
Valeur actuelle nette des engagements au début de l'exercice (provision à l'ouverture)	(1 844)	(1 772)
Entrée de périmètre	-	-
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(250)	(218)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(15)	(6)
Pertes et gains actuariels	240	97
Prestations payées	32	13
Modification de régime	137	41
Valeur actuarielle nette des engagements en fin d'exercice (provision à la clôture)	(1 701)	(1 844)

Décomposition de la charge annuelle	2022	2021
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(250)	(218)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(15)	(6)
Modification de régime	137	41
Charge ou reprise de l'exercice	(128)	(183)

Note 5-3 Provisions courantes et non courantes

La provision totale de 2 675 K€ constituée au 31 décembre 2022 est principalement composée :

- de diverses provisions concernant les activités de promotion pour 2 069 K€ ;
- de diverses provisions concernant les activités de gestion pour 606 K€.

Analyse du poste	2022	2021
Montant à l'ouverture de l'exercice	3 583	2 188
Dotations de l'exercice	1 066	1 397
Reprises de l'exercice	(1 447)	(147)
Autres variations	(526)	145
Montant au 31 décembre	2 675	3 583

Note 5-4 Passifs d'impôts différés

Analyse du poste	2022	2021
Impôts latents au titre de la réévaluation des actifs à la juste valeur	22 876	21 455
Impôts latents au titre de la marge à l'avancement	2 472	3 237
Impôts latents au titre des honoraires de commercialisation	3 718	6 743
Impôts latents au titre du crédit-bail	3 899	6 810
Compensation IDP/IDA au niveau du Groupe	(28 620)	(28 088)
Impôts latents sur retraitements IFRS 16*	3 215	11 808
Impôts latents au titre des swaps	3 618	-
Autres	5 809	4 223
Total	16 987	26 188

Note 5-5 Autres passifs et concours bancaires

Les autres passifs et concours bancaires à hauteur de 15 976 K€ sont composés de crédits concernant les activités de promotion et de gestion.

Analyse du poste	2022	2021
Montant à l'ouverture de l'exercice	14 413	18 850
Nouveaux prêts mis en place et tirages effectués	13 815	6 926
Remboursements effectués	(12 252)	(11 363)
Autres variations	-	-
Montant au 31 décembre	15 976	14 413

Note 5-6 Dettes fournisseurs

Analyse du poste	2022	2021
Fournisseurs activités de promotion	20 399	32 678
Activité en cours d'arrêt	35	35
Fournisseurs activités de gestion et divers	89 431	61 536
Total	109 866	94 249

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 » pour un montant de 11 979 K€. L'augmentation des dettes fournisseurs des activités de gestion et divers s'explique principalement par le report de paiement au début 2023 des loyers propriétaires du 4^{ème} trimestre 2022.

Note 5-7 Autres dettes

Analyse du poste	2022	2021
Dettes sociales et fiscales	51 425	53 930
Dettes sociales - courant	40 922	42 907
Dettes fiscales (hors IS) - courant	10 502	11 023
Comptes de régularisation et divers	113 005	109 111
Total	164 430	163 041

Les comptes de régularisation et divers sont principalement constitués de :

- dettes diverses pour 102 015 K€ se répartissant principalement comme suit : 39 493 K€ pour la SAS Réside Etudes Séniors (dont titrisation des créances pour 31 M€), 4 481K€ et 7 854 K€ pour respectivement la SAS CLB Gestion et la SAS Lincoln François Premier, 46 464 K€ pour la SAS Résidence Services Gestion (dont titrisation des créances pour 37 M€) ;
- 10 593 K€ constitués de dettes sociales ont été classés au bilan en non courant du fait des reports d'échéance à plus d'un an obtenus l'an dernier.
- comptes de régularisation pour 8 529 K€ composés en quasi-totalité de produits constatés d'avance ;

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 39 700 K€ en 2022 contre 59 268 K€ au titre de 2021 (89 088 K€ en 2022 contre 88 394 K€ au titre de l'exercice 2021, après loyers).

Note 6-2 Recettes locatives

Les recettes locatives apparaissent au compte de résultat pour un montant de 423 089 K€ en 2022 contre 281 465 K€ en 2021, 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 35 582 K€ en 2022 contre 72 292 K€ en 2021.

Note 6-4 Charges de personnel

Analyse du poste	2022	2021
Frais de personnel	(93 334)	(80 491)
Charges sociales	(30 127)	(29 343)
Participation des salariés	(122)	(78)
Total	(123 584)	(109 912)

L'effectif permanent du Groupe au 31 décembre 2022 est de 2 636 personnes contre 2 988 au 31 décembre 2021. Il est réparti de la manière suivante :

Effectif permanent	2022	2021
Employés	1 658	1 972
Agents de maîtrise	618	657
Cadres	360	359
Total	2 636	2 988

Note 6-5 Dotations nettes aux amortissements

Analyse du poste	2022	2021
Dotations sur immobilisations incorporelles	2 071	2 141
Dotations sur immobilisations corporelles	16 357	15 046
Dotations sur immobilisations corporelles	16 357	15 045
Dot./Amt. charges à répartir	(0)	0
Dotations sur droits d'utilisation IFRS 16	44 693	36 335
Reprise sur amortissement sur immobilisations incorporelles et d'exploitation	(860)	(114)
Retraitement des amortissements des immeubles de placement	(4 973)	(4 575)
Retraitement des amortissements des contrats de crédit-bail	3 056	2 936
Total	60 344	51 768

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

Analyse du poste	2022	2021
Dotations aux provisions sur actif circulant	5 137	2 612
Dotation aux provision pour risques et charges	726	1 220
Reprises pour dépréciation des immobilisations corporelles d'exploitation	(458)	(7 502)
Reprises aux provisions IFRS 16	(1 077)	(1 025)
Reprises de provisions sur actif circulant	(4 278)	(5 101)
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	457	(519)
Reprises de dépréciations sur actif circulant non courant	-	(665)
Dotations aux provisions pour dépréciations sur actif circulant non courant	-	1 650
Reprises de provisions pour risques et charges non courants	(1 187)	-
Total	(583)	(9 358)

Note 6-7 Autres produits et charges opérationnels

Ce poste s'élève à 27 819 K€. Il est constitué principalement par les résultats des différentes cessions d'actif durant l'exercice, soit 23 732 K€ au titre des cessions des fonds de commerce et des locaux de services des résidences séniors, 4 180 K€ au titre de la cession des résidences étudiantes de St Maur, et 3 509 K€ au titre de la cession des murs et du fonds de commerce de la résidence étudiante de Marseille République.

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

Analyse du poste	2022	2021
Incidence de juste valeur (immeuble de placement)	(1 318)	2 696
Ajustements de la valeur des droits d'utilisation sur biens de placement	(84 314)	(47 492)
Ajustements de la valeur de la dette locative		(247)
Total	(85 632)	(44 796)

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	2022	2021
Produits de trésorerie	-	-
Coût avant charges liées à IFRS 16	(13 849)	(11 701)
<i>Charges financières liées à IFRS 16</i>	(44 992)	(51 544)
Coût après charges liées à IFRS 16	(58 841)	(63 245)
Coût de l'endettement net après IFRS 16	(58 841)	(63 245)

Note 6-10 Charge d'impôt sur le résultat

Le montant de l'impôt présenté dans les états financiers consolidés constitue un produit de 620 K€. Les impôts différés calculés sur les flux de l'année liés à IFRS16 s'élèvent à 8 593 K€.

Analyse de l'impôt	2022	2021
Résultat avant impôt (y compris activité en cours d'arrêt)	(33 535)	(69 575)
(Charge)/Produit d'impôt théorique	8 384	17 394
(Charge)/Produit d'impôt réel	620	16 470
<i>soit un taux facial d'impôt de</i>	<i>1,85%</i>	<i>23,67%</i>
Ecart net et explication de l'écart	(7 764)	(924)
Incidence de taux 2021 : baisse du taux d'impôt à 25% pour l'ensemble des impôts différés	-	(269)
Effet des différences permanentes	(1 191)	308
Effet net des reports déficitaires non activés	(573)	(396)
Autres*	(6 000)	(567)
Ecart net	(7 764)	(924)

* correspond pour 2022 à l'impôt différé actif non reconnu sur les déficits reportables après analyse des perspectives de bénéfices futurs

L'impôt sur les sociétés effectivement payé au titre de l'exercice 2022 s'élève à 2 831 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 Réside Etudes.

Engagements donnés

Les engagements donnés aux bailleurs en vertu de l'engagement de solidarité cédant – cessionnaires dans le cadre de la cession des fonds de commerce des résidences séniors ne sont pas mentionnés car ils font l'objet d'une contre-garantie autonome de la maison mère du cessionnaire.

Les engagements ci-dessous ont été donnés par Réside Etudes Investissement lors de l'émission des TSDI :

- absence d'opérations de croissances externes tant que 75% des titres émis ne sont pas remboursés,
- aucune distribution de dividendes,
- absence de réduction de capital sauf dans le cadre de réduction motivé par des pertes à reconstituer et de rachat d'actions détenus par des salariés dans la limite de 2 M€ par an,
- maintien de la rémunération des managers principaux au niveau de celles de 2019.

Note 8 – IAS 24 parties liées

Le montant global des rémunérations versées aux huit administrateurs salariés (dont les 3 représentants du personnel) s'élève à 1 928 K€ en 2022 (hors jetons de présence) contre 1 732 K€ en 2021 pour les cinq administrateurs présents. Il se décompose en salaire brut, participation et avantages en nature (1 928 K€) et charges sociales (789 K€). Les jetons de présence pour l'ensemble du Conseil s'élève à 69,0 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 2022 se répartissent comme suit :

Montant en euros	Deloitte & Associés	PHM-AEC
Audit		
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	585 312	54 420
<i>Dont au titre des filiales contrôlées</i>	301 312	
Services autres que la certification des comptes	24 200	
Total	609 512	54 420

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 2022 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

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).

Note 10 – Evénements post-clôture

Aucun évènement postérieur à la clôture n'est à mentionner.

Liste des sociétés consolidées

Nom des sociétés	Forme juridique	Pourcentage d'intérêt ⁽¹⁾
Activité de gestion		
Résidences Services Gestion	SAS	100
CLB Gestion	SARL	100
Réside Etudes Apparthotels	SAS	100
Relais Spa Val d'Europe	SAS	100
Relais Spa Roissy	SAS	100
Réside Etudes Seniors	SAS	100
Lincoln François Premier	SAS	100
Réside Etudes Ena	SARL	100
Réside Etudes Duo	SARL	100
Réside Etudes Tria	SARL	100
Réside Etudes Exi	SARL	100
Réside Etudes Pente	SARL	100
Réside Deka	* SAS	100
Réside Ennia	* SAS	100
Réside Epta	* SAS	100
Réside Okto	* SAS	100
Paris Opéra Exploitation	SARL	100
Réside Etudes Switzerland	SA	60
Réside Etudes Bruxelles Couronne	SARL	90
Réside Luxembourg Exploitation	SARL	90
Mons Quai Sud	SARL	100
Bluefield Capital	SA	100
Le Recif	SAS	65
L'Yser	SAS	100
RE Franchise Chessy	SARL	100
RE Franchise Roissy	SARL	100
Activités patrimoniales		
Saint Jérôme	SAS	100
Foncière Commerces Chessy	SARL	100
Foncière Etoile La Boétie	SARL	100
Foncière Paris Opéra	SARL	100
Frères Lumière	SARL	100
Colline de Luminy	SCI	100
Colline de l'Arche	SARL	100
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		SNC	100
Gir Saint Fiacre	**	SCI	100
Bords de Marne		SNC	100
Estudines Diderot		SNC	100
SCCV boulevard armée des alpes NICE	ME	SCI	50
Les Estudines du Lac		SNC	100

Activités de promotion (suite)

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
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 Echirrolles	ME	SCCV	50
RSS Bourges		SCI	100
Les Estudines Colbert		SNC	100
Chambéry Quartus Réside Etudes	ME	SCCV	50
Le Raincy RSS	ME	SCCV	50
RE BPD RSS Caen	ME	SCCV	50
RE BPD RSS Cenon	ME	SCCV	50
Pau RSS Proaldim Réside Etudes	ME	SCCV	50
Coffim Réside Etudes Limoges	ME	SCCV	50
LGP Réside Etudes RSS Saint Mandé	ME	SCCV	50
Laxou Quartus Réside Etudes	ME	SCCV	50
RSS Saumur		SCI	100
Icagir RSS Tours	ME	SCCV	50
Residhome Chartres		SNC	100

Activités de promotion (suite)

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		SCCV	100
RSS Rochefort		SCCV	100
Marnes La Coquette Paris		SNC	100
RSS Reims Saint - Thomas		SNC	100
Résidhome Nice Cote d'Azur		SNC	100
RSS Seyssinet		SNC	100
RSS Villefontaine		SCI	100
RSS Ploermel		SCI	100
RSS SPLD 40		SCI	100
Ruzette Brugge	ME	SA	45
Torgauer 4	ME		45
RSS Cholet	ME	SCCV	50
Pontris	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 Camelias	ME	SCCV	50
Coffim Reside Etudes Chelles	ME	SCCV	50
RSS Aubergenville 78	ME	SCCV	50
RSS Nanteuil - 77		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
RSS Montauban	*	SNC	100
RSS Saint Martin 95	*	SCI	100
RSS Romans	*ME	SCCV	50

Holdings

Résidence Etudes Investissement	SA	Mère
Résidence Etudes Gestion	SAS	100
Résidence Etudes Exploitation	SAS	100
Résidence Etudes Belgium	SA	85
Résidence Etudes Deutschland		90
Résidence Etudes Reunion	SAS	65
Résidence Etudes Polska		100
Résidence Etudes Italia	* SRL	80

Activité de construction (en cours d'arrêt)

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

* Sociétés constituées ou acquises en 2022

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

IP Sociétés en "Intégration Proportionnelle"

ME Sociétés "Mise en Equivalence"

** Sociétés liquidées

Déclaration de Performance Extra-Financière

Le Groupe Réside Etudes et la RSE	78
Développement du capital humain	83
Qualité de vie et santé au travail	87
Bien-être et sécurité des personnes/Satisfaction résidents	89
Egalité des chances et handicap dans l'entreprise	93
Efficacité énergétique et intensité carbone	95
Ethique des affaires	100
Protection et sécurité des données	101
Approvisionnement et Relations Durables/Impact local des projets	102
Taxinomie	104

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
- Egalité des chances 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.

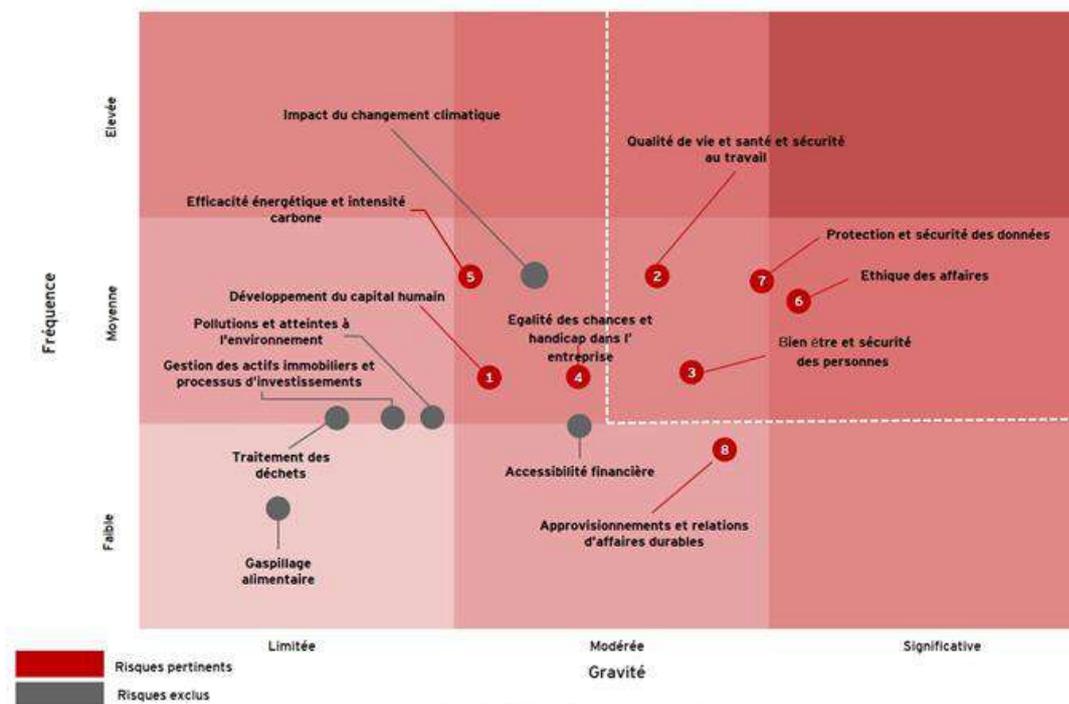
Les résultats de la cotation des risques inhérents (avant prise en compte de la maîtrise du risque) sont présentés dans la matrice ci-dessous. Après analyse, les risques « accessibilité financière de l'offre » et « impact du changement climatique » ont été exclus de la matrice :

- 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.

CARTOGRAPHIE DES RISQUES INHERENTS A L'ACTIVITE DE RESIDE ETUDES



Afin d'anticiper les exigences liées à la prochaine mise en place de la Directive Européenne «Corporate Sustainability Reporting Directive - CSRD », le Groupe Réside Etudes travaille sur l'élaboration d'une matrice de double matérialité.

Le reporting annuel CSRD remplacera la DPEF actuelle et la taxinomie européenne, et aura pour objectif de donner « les informations nécessaires pour comprendre les impacts de l'entreprise sur les questions de durabilité, et les informations nécessaires pour comprendre comment les questions de durabilité affectent le développement, les performances et la position de l'entreprise » (Proposal for a CSRD)

Cette nouvelle cartographie se déploiera au travers des enjeux Environnementaux, Sociaux-Sociétaux, et de Gouvernance (ESG). Chaque enjeu retenu sera analysé au regard d'une part de son impact financier, c'est-à-dire sur les cash-flow et la valeur de l'entreprise, et d'autre part de son impact sur les hommes et l'environnement.

Enjeux	Actions et politiques disponibles	Indicateurs de performance 2022
<p>DPEF #1</p> <p>Développement du capital humain</p> <p>Le développement et la progression des compétences des salariés sont primordiaux au développement et à la bonne performance du Groupe. Il présente un double enjeu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'accompagnement des salariés, pour lesquels le Groupe s'engage, afin de les faire monter en compétence ; - la faculté de Réside Etudes à projeter une image attractive permettant l'acquisition et la rétention des talents. 	<p>Pour faire face aux enjeux liés au capital humain un ensemble de projets et d'actions ont été entrepris tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de parcours de formation dédiés à différents postes notamment ceux de direction - Formation des alternants sur différents postes 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de 19% des personnes formées en 2022 par rapport à 2021
<p>DPEF #2</p> <p>Qualité de vie et santé au travail</p> <p>La garantie de bonnes conditions de travail à l'ensemble des collaborateurs est nécessaire à la conduite des activités du Groupe.</p>	<p>Plusieurs actions ont été menées en 2022 afin d'offrir un cadre de travail favorable aux salariés, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formation des collaborateurs à la santé sécurité - La poursuite d'un dialogue social au service de la santé sécurité des collaborateurs 	<ul style="list-style-type: none"> - 25,61 de taux de fréquence d'accidents du travail - Taux d'absentéisme de 8,5%
<p>DPEF #3</p> <p>Bien-être et sécurité des personnes/satisfaction clients</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"> - Protocole de gestion du risque sanitaire et actions de protection de la santé des résidents - Labellisation HS2 de résidences séniors ; - Labellisation VISEHA de résidences séniors ; - Certification NF Services aux personnes à domicile des résidences séniors ; - Réalisation des audits sécurité incendie et la formation des salariés sur ce sujet dans les résidences séniors ; - Lutte et prévention contre le risque de légionnelle ; - Mesure de la satisfaction client ; - Partenaire de la Conférence UNESCO « GAGNE DE LA VIE » ; - Obtention de deux prix au palmarès Maison De Retraite Sélection dans deux catégories différentes 	<ul style="list-style-type: none"> - 5 résidences labellisées HS2 à fin 2022 ; - 38 résidences labellisées VISEHA à fin 2022 ; - 31 résidences certifiées NF Services aux personnes à domicile à fin 2022 ; - 93% de taux de satisfaction globale au sein des résidences séniors ; - 81% de taux de satisfaction globale au sein des résidences Apparthotel - Diffusion au sein des résidences séniors programme éducatif et instructif kiné-coach de la Conférence - 2 résidences séniors primées au palmarès de Maison de retraite selection en 2022 : trophée d'or de la meilleure résidence séniors et trophée de bronze du meilleur rapport qualité prix

- Labelisation « clé verte » d'une résidence Apparthotel

- Labellisation Clé verte de notre première résidence apparthotel

DPEF #4

Egalité des chances 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 accord égalité femme/homme ;
- Mesure des écarts salariaux entre femmes et hommes à compétences et postes égaux ;
- Mise en œuvre d'une politique handicap ambitieuse

- Recrutement de 79% de femmes par rapport à 77% en 2021
- 82 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.

6 089 téqCO2 émis par les actifs en exploitation (scope 1 et 2)
1 672 238 m3 d'eau consommés par les actifs en exploitation

DPEF #6

Ethique des affaires

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

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

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

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

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

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

Un comité RGPD a été mis en place. 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 durables/Impact local des projets**

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.
- Est impliqué dans l'incubateur « le village by Crédit Agricole Brie Picardie »

- Environ 1032 fournisseurs locaux pour les Girandières sur les sujets alimentaires, d'animation et de maintenance.
- 135 fournisseurs alimentaires sont locaux
- 70 fournisseurs éco-responsables en partenariat national ESG
- Poursuite du partenariat avec « le village by Crédit Agricole »

DPEF #1 Développement du capital humain

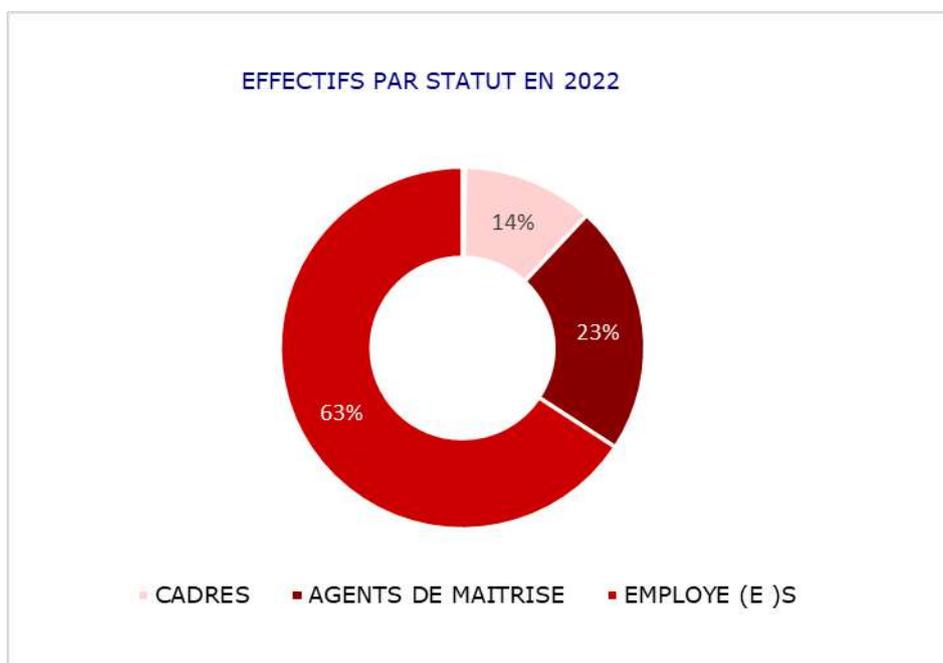
Les collaborateurs du Groupe Réside Etudes, par leur engagement et leur professionnalisme, constituent l'atout majeur pour garantir le bon fonctionnement du Groupe. L'acquisition, le développement et la progression des compétences au sein de l'entreprise est donc primordial. C'est pourquoi le Groupe 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 2022
<ul style="list-style-type: none">- Mise en place de parcours de formation dédiés à différents postes notamment ceux de direction- Formation des alternants sur différents postes	<ul style="list-style-type: none">- Augmentation de 19% des personnes formées en 2022 par rapport à 2021

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

Le Groupe s'inscrit donc dans une continuité dans le nombre de personnes embauchées : à fin 2022, le Groupe Réside Etudes compte 2 636 employés, une diminution de 11,8% par rapport à fin 2021 (2 988 salariés), qui s'explique principalement par la cession des résidences séniors du Groupe.

La répartition entre les différentes typologies des métiers entre 2021 et 2022 est la suivante : 63% d'employé(e)s, 23% d'agents de maîtrise et 14% de cadres dirigeants.

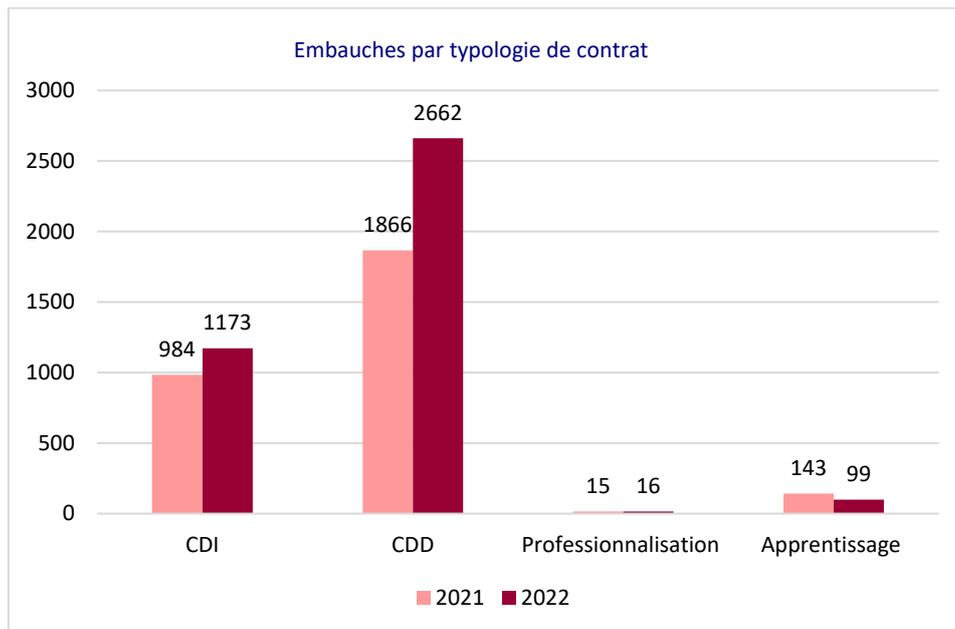


Le recrutement et la promotion interne : deux outils essentiels à l'acquisition et au maintien des compétences

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.

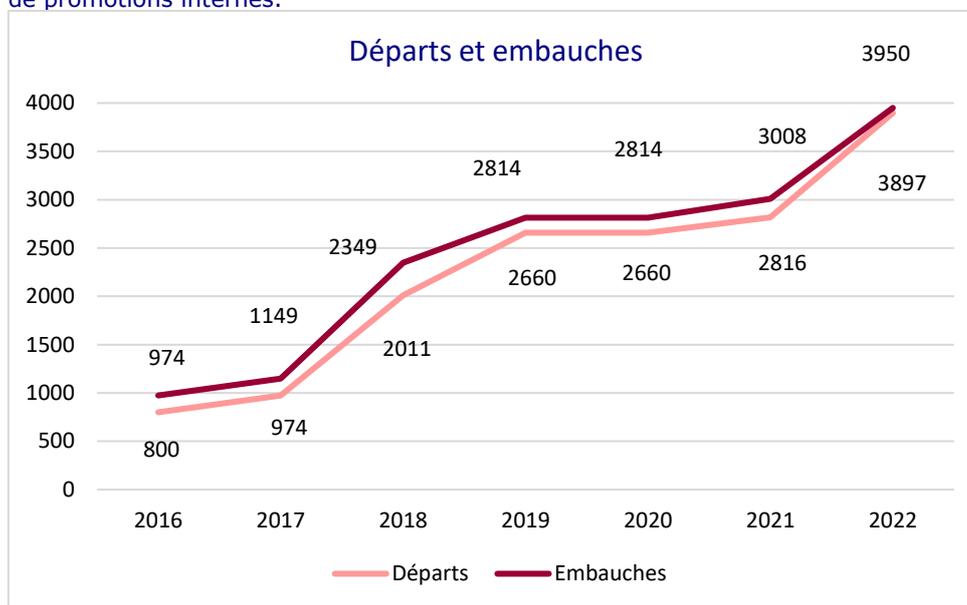
En 2022, ces actions se sont poursuivies à un rythme régulier après



Performance

Le Groupe Réside Etudes a recruté 1173 personnes en Contrat à Durée Indéterminée (CDI) en 2022 (984 en 2021) et 162 salariés ont bénéficié d'une promotion interne, ce qui représente, à titre indicatif, 14% en proportion des recrutements.

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



Le nombre d'embauches est supérieur au nombre de départs en 2022. En outre, le nombre de recrutements en contrat à durée déterminée (CDD) a connu une hausse de 43% en 2022 (contre une baisse de 5% entre 2020 et 2021). On note également une augmentation des embauches en CDI de 19% en 2022.

Le reste des recrutements prend la forme de contrats d'alternance et d'apprentissage. Cette dernière typologie de recrutement a connu une légère baisse en passant de 143 en 2021 à 99 alternants en 2022 suite à des ajustements de besoins du Groupe. Néanmoins, l'année 2022 compte 17 alternants recrutés en CDI et 3 en CDD (sur 103 alternants recrutés en 2021-2022).

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

Afin de poursuivre 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. C'est ainsi qu'ont été déployés en 2022 90 modules de formations e-learning en libre-service à destination des collaborateurs. En 2022, 60% des salariés ont utilisé ces modules de formations, avec un objectif de 100% en 2023. Le programme *Skills Day* a également été lancé en 2022 afin de digitaliser et harmoniser l'offre de formation. La plateforme *MAFORMATIONIMMO* a également été mise en place pour les formations obligatoires concernant la Loi Hoguet.

Cette nouvelle offre de formation en e-learning s'est donc étoffée en 2022, 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 2022, 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.).

- **Accent mis sur le recrutement et la formation des alternants** sur 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'approprie et peut ainsi adapter à ses besoins.

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

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

La promotion d'alternants auxiliaires de vie bénéficiant d'une formation diplômante lancée en 2021 a été mise en place en 2022. Suite à 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. La formation est en cours de digitalisation afin de permettre une accessibilité au plus grand nombre.

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 cette année encore, le label Happy Trainees en septembre 2022. En 2023, pour les alternants, le Groupe projette de renouveler la promotion Agent Technique mais également de déployer la formation tuteur sur la convention immobilière et de continuer la formation sur la convention hôtelière.

- **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. En 2022, ce Master dirigeant d'entreprise pour les directeurs et adjoints pour les résidences séniors a été mis en place avec pour objectif de mettre à niveau les directeurs et adjoints des résidences séniors sur l'engagement des collaborateurs mais aussi afin d'élaborer des solutions au sein des résidences et ainsi mieux appréhender les leviers de la performance économique de leurs établissements.

- **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 2021, ce parcours a été renforcé avec un troisième niveau de formation (parcours certifiant pour les profils managériaux et communication). Un quatrième niveau de formation a été ajouté en 2022. Des dispositifs de validation des acquis d'expérience (VAE) ont également été mis en place pour renforcer les qualifications des personnes souhaitant évoluer vers les postes de direction.

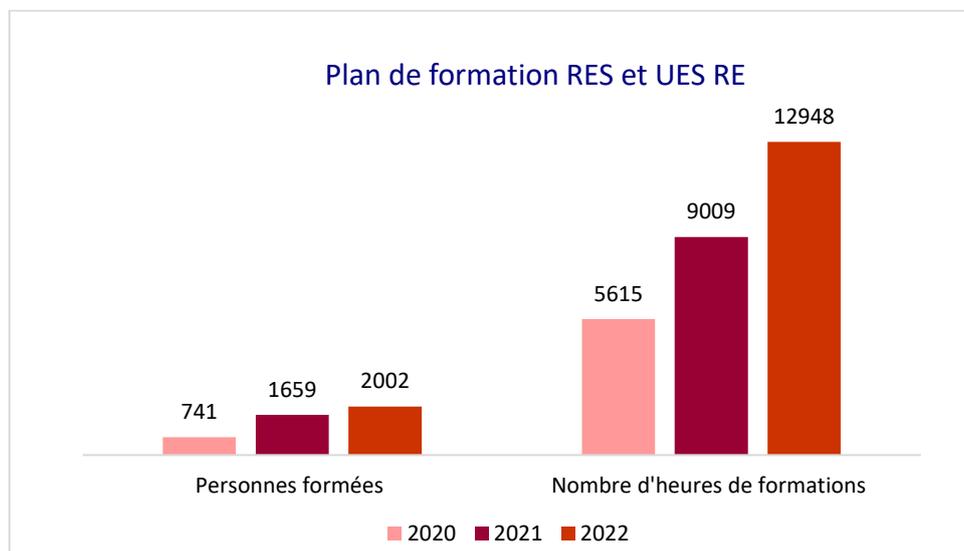
Pour 2023, Réside Etudes souhaite déployer le e-learning afin d'harmoniser l'offre de formation dans tous les établissements mais aussi mettre en place des formations pour les résidences hôtelières en vue de la labellisation Clef verte et de mettre en place un parcours spécifique Habilitation électrique Recyclage.

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 puis en 2022.

La réalisation des entretiens professionnels, dont la campagne avait été lancée en novembre 2020 a été réalisée dans les temps en 2022.

Performance

En 2022, les heures de formation ainsi que le nombre de salariés formés (+19%) sont en forte hausse. 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'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 2022, afin de poursuivre les efforts fournis depuis 2021.

Action / engagement	Résultats 2022
- Formation des collaborateurs à la santé sécurité	- 25,61 de taux de fréquence d'accidents du travail
- La poursuite d'un dialogue social au service de la santé sécurité des collaborateurs	- Taux d'absentéisme de 8,5%

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

Actions

Le Groupe a continué de suivre ses 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 2022.

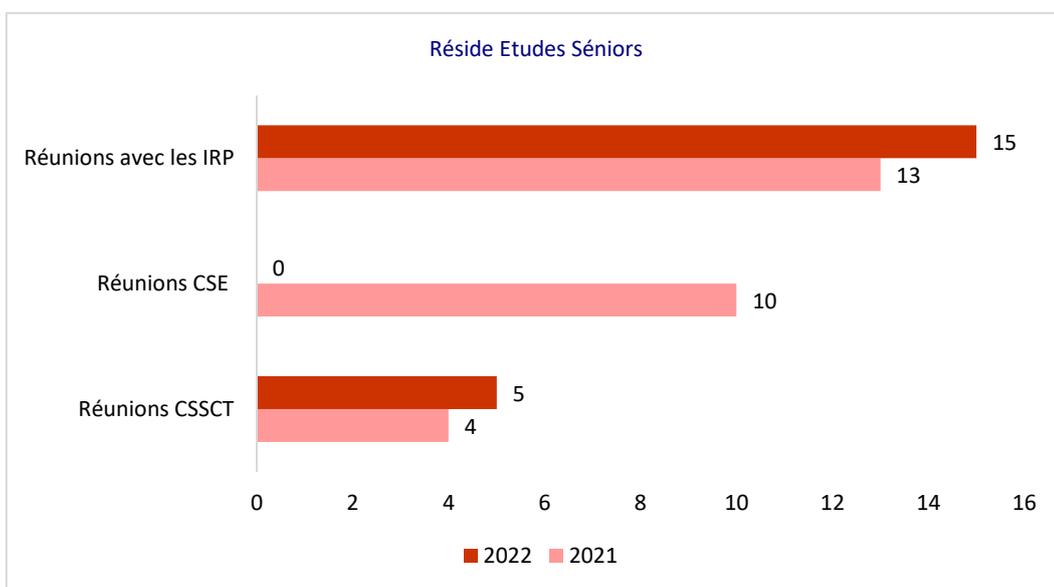
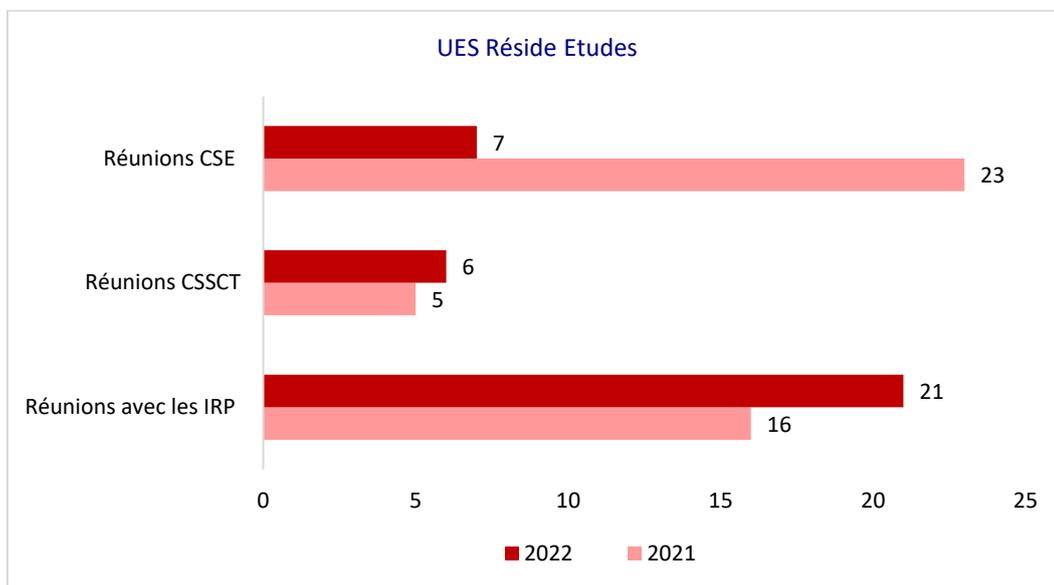
Les principaux sujets abordés portent toujours sur l'habilitation électrique, les risques psycho-sociaux, les bonnes pratiques d'hygiène alimentaire, le secourisme au travail, etc. En 2022, le taux de fréquence des accidents du travail est passé à 25,61 contre 29,54 en 2021.

En 2022, le taux d'absentéisme est de 8,5% contre 8,9% en 2021. Le chiffre reste à peu près stable par rapport à 2021, la cause principale étant toujours les absences pour maladie (73%).

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 Séniors). En effet, en 2022, 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 2022 :

Pour RES

- Accord d'entreprise portant sur l'indemnisation complémentaire des arrêts de travail indemnisation RES (signé le 06/01/2022)

Pour l'UES Réside Etudes

- Avenant à l'accord relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes au sein de l'UES Réside Etudes [signé le 29/11/2022]

- Avenant à l'accord sur la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences au sein de l'UES Réside Etudes [signé le 29/11/2022]
- Avenant à l'accord relatif à la qualité de vie au travail au sein de l'UES Réside Etudes [signé le 29/11/2022]

DPEF #3 Bien-être et sécurité des personnes /satisfaction résidents

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 2022
<ul style="list-style-type: none"> - Protocole de gestion du risque sanitaire et actions de protection de la santé des résidents - Labellisation HS2 de résidences seniors ; - Labellisation VISEHA de résidences seniors ; - Certification NF Services aux personnes à domicile des résidences seniors ; - Réalisation des audits sécurité incendie et la formation des salariés sur ce sujet dans les résidences seniors ; - Lutte et prévention contre le risque de légionnelle ; - Mesure de la satisfaction client ; - Partenaire de la Conférence UNESCO « GAGNE DE LA VIE », kiné-coach ; - Sélectionné au palmarès Maison De Retraite Sélection (MDRS) - Processus de labellisation « clef verte » de résidences Apparthotel 	<ul style="list-style-type: none"> - 5 résidences labellisées HS2 à fin 2022 ; - 38 résidences labellisées VISEHA à fin 2022 ; - 31 résidences certifiées NF Services aux personnes à domicile à fin 2022 ; - 93% de taux de satisfaction globale au sein des résidences seniors ; - 82% de taux de satisfaction globale au sein des Résidhome - 81% de taux de satisfaction globale au sein des Séjours & Affaires - Diffusion au sein des résidences seniors programme éducatif et instructif de la Conférence - 2 résidences seniors primées au palmarès MDRS : trophée d'or de la meilleure résidence seniors et trophée de bronze du meilleur rapport qualité prix - Processus de labellisation de résidences Apparthotel en cours en 2022, pour une première certification tout début janvier 2023

Une qualité reconnue au sein des résidences seniors

Performance

Chaque année, le site Maison De Retraite Sélection (MDRS) publie son palmarès des établissements pour seniors de France.

Deux résidences Girandières se sont vues décernées deux distinctions lors de la cérémonie MDRS :

- le trophée d'or de la catégorie Meilleure résidence seniors pour la résidence senior Pallazo de Marseille Prado
- le trophée de bronze de la catégorie Meilleur rapport qualité/Prix pour la résidence senior de Chambéry.

Gestion des risques de sécurité des personnes

Actions de maîtrise des risques de santé et sécurité des personnes

L'ensemble des résidences (résidences seniors et étudiantes) a continué de suivre un protocole de gestion du risque sanitaire. 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.

Les risques sanitaires et de sécurité 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 aux crises sanitaires 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.

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 effectué.

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

Actions de maîtrise du risque incendie

Le risque d'incendie fait partie des risques significatifs identifiés au sein des résidences du Groupe. Dans ce cadre, des formations sont organisées depuis 2018 autour de l'utilisation du système de contrôle SSI ou encore des Equipements de Protection Individuels dédiés aux responsables de résidences 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. En 2022, les formations sécurité et incendie ont été internalisées et renforcées. 18 formations incendie ont été menées à l'échelle du Groupe et 97 visites de sécurité incendie ont été réalisées. En 2023, le Groupe souhaite aller plus loin en faisant appel à un organisme de formation dédié. Des supports de communication ont été créés et servent de documents de référence pour les équipes.

Le pilote d'automatisation des cascades d'appel incendie a été mis en place en 2022 sur deux résidences (Dijon et Limoges) pour une phase de test.

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), 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. En 2022, le Groupe a réalisé 97 visites sécurité incendie (audits, commissions de sécurité, visites de conformité d'ouverture)

Une vigilance forte concernant la sécurité des résidents en résidence senior

Actions

La sécurité des résidents est un sujet majeur qui s'inscrit dans le cadre de l'offre de qualité proposée au sein des résidences du Groupe Réside Etudes.

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.

Le Groupe s'est constitué partenaire de la Conférence UNESCO « GAGNE DE LA VIE », organisée par Monsieur Petit, kiné-coach et conférencier spécialiste des Seniors. Considérant que la crise sanitaire a démontré la fragilité des populations et leur manque de connaissance générale en matière de santé, la Conférence offre et développe un programme éducatif et instructif, que le Groupe est fier de diffuser.

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 ces deux dernières années mais certaines formations ont pu être dispensées sur les ouvertures de résidences 2022 notamment des démonstrations cuisson et formation au matériel de cuisine.

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 séniors sont équipées de logements adaptés, le personnel est sensibilisé, les procédures d'accueil et d'urgence sont déployées et l'ensemble des résidences sont équipées d'un registre d'accessibilité.

Depuis 2019, l'ensemble des 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 séniors pour améliorer leur bien-être) sont aussi mises en place.

Bien-être des résidents et satisfaction résidents : une qualité de service valorisée par une démarche de labellisation

Actions et performance

Le Groupe collecte régulièrement des enquêtes de satisfaction de nos résidents apparthotels et séniors. Par ailleurs le Groupe s'engage dans une politique de labellisation sélective. Elle se concentre principalement sur la labellisation de ses résidences séniors afin de mettre en évidence sa démarche en faveur du bien vieillir et l'adéquation de ses prestations aux besoins des résidents séniors.

Les labellisations de nos résidences séniors

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 2022, 2 résidences ont obtenu une attestation d'engagement dans la démarche. Les résidences actuellement labellisées sont celles de Dijon, Caen, Tours, Cognac et Prado. La résidence de Saint Mandé est en cours de labellisation pour 2023.

31 résidences séniors ont été certifiées en décembre 2022 par 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.

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 séniors 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. En 2022, 38 résidences ont été labellisées au total (les résidences sont éligibles après 6 mois d'ouverture).

En 2022, 55 audits ont été effectués au sein des résidences séniors sur la norme affichages obligatoires, transmissions et suivi des prestations, accueil, service SAP, organisation globale, pilotage et amélioration continue 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. Des réunions qualité virtuelles ont été organisées tout au long de l'année 2022 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.).

Les labellisations de nos résidences apparthotel

Le Groupe a entamé une démarche de labellisation **Clé Verte**. Les critères de labellisation ont été répartis sur 8 catégories : politique environnementale et RH, sensibilisation de la clientèle à l'environnement,

gestion de l'énergie, gestion de l'eau, gestion des déchets, achats responsables, cadre de vie et bonnes pratiques de l'établissement. Ce premier écolabel durable pour les hébergements de tourisme et les restaurants permet aux établissements de s'engager en faveur de la réalisation des objectifs de développement durable de l'ONU, en terme d'environnement, de gestion de l'eau, de gestion des déchets, de gestion de l'énergie, en faveur des achats responsables, ou du cadre de vie.

Un premier établissement hôtelier pilote a obtenu cette labellisation en janvier 2023. Un audit est en cours pour envisager la certification en 2023 de 5 nouvelles résidences.

En 2022, 25 résidences Résidhome sont référencées « **GREEN STAY** » par la plateforme de réservations HRS : cette plateforme s'adresse à l'industrie hôtelière mondiale, et référence des hôtels et résidences qui respectent « un indice vert », standardisé au niveau mondial, et suivi par des experts indépendants.

Le Green Index est basé sur l'Initiative de Mesure du Carbone des Hôtels (HCMI) établie par les principales associations hôtelières et le Conseil mondial du voyage et du tourisme. Le Green Index et HCMI sont alignés sur la norme d'entreprise et la norme de cycle de vie des produits du GHG Protocol, et suivent ISO14064-1. La méthodologie HCMI est développée sous la direction de KPMG et du World Resources Institute (WRI), un partenaire de développement du GHG Protocol.

Les données de l'indice vert sont collectées et déclarées pour une période de douze mois.

Cette plateforme collecte notamment les réservations d'un grand nombre de sociétés « grands comptes ». Les réservations tourisme d'affaires réalisées via cette plateforme donnent l'assurance au résident d'un « séjour vert », au sein d'un hébergement plus durable.

Cette labellisation constitue une reconnaissance de nos résidences engagées dans une gestion responsable tant en terme de consommation d'énergie, d'eau, et de gestion des déchets.

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

Actions et performance

Les enquêtes de satisfaction sur nos résidences séniors

Les niveaux de satisfaction élevés des résidences séniors 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 2022, des enquêtes de satisfaction ont été menées sur 58 résidences séniors auprès de 3510 clients. Les thématiques abordées dans les questionnaires concernaient l'accueil (98,32%), la sécurité (95,46%), la restauration (87,78%), la blanchisserie (93,06%), l'animation (89,63%) et le service à la personne (95,87%). Le taux de participation est satisfaisant avec 3130 retours sur 4380 distribués soit un taux de 71%. Le taux de satisfaction global s'est maintenu par rapport à l'année précédente : 93% en 2021 et 2022. Au total, 95,08% des clients recommandent les résidences Réside Etudes (+2pts par rapport à 2021)

Les animations ont été mises en place en 2022 quasi quotidiennement, le dimanche des étudiants ou des intervenants externes viennent compléter l'offre. Elles se poursuivront en 2023 avec une sensibilisation particulière aux enjeux du développement durable comme des ateliers de formation au tri sélectif, à l'utilisation de composteur et à la lutte contre le gaspillage alimentaire.

Les enquêtes de satisfaction sur nos résidences Résidhome et Séjours & Affaires

En 2022, des enquêtes de satisfaction ont été menées sur 45 résidences de la marque Résidhome auprès de 4380 clients. Les thématiques abordées dans les questionnaires concernaient l'accueil (89%), l'accès (89%), le confort (86%), la cuisine (83%), le petit-déjeuner (82%), les services (83%), le rapport qualité/prix (82%), la propreté (84%). Le taux de satisfaction global s'établit à 82%. Enfin, 90,9% des résidents recommandent les résidences Résidhome.

De même, des enquêtes de satisfaction ont été menées sur 41 résidences de la marque Séjours & Affaires auprès de 1413 clients. Les thématiques abordées dans les questionnaires concernaient l'accueil (87%), l'accès (88%), le confort (79%), la cuisine (78%), le petit-déjeuner (80%), les services (78%), le rapport qualité/prix (82%), la propreté (79%). Le taux de satisfaction global s'établit à 81%. Enfin, 85,6% des résidents recommandent les résidences de la marque Séjours & Affaires.

Les enquêtes de satisfaction sur nos résidence Etudiantes

Pour les résidences étudiantes, un parcours 100% digitalisé a été développé. Il sera déployé en 2023 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. Depuis 2020, 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 mis en place. Ce dispositif servira également au partage d'information et de sensibilisation liés aux gestes quotidiens environnementaux. Le partenariat avec l'ENSCI, 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 a été renouvelé en 2022.

DPEF #4 Egalité des chances 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.

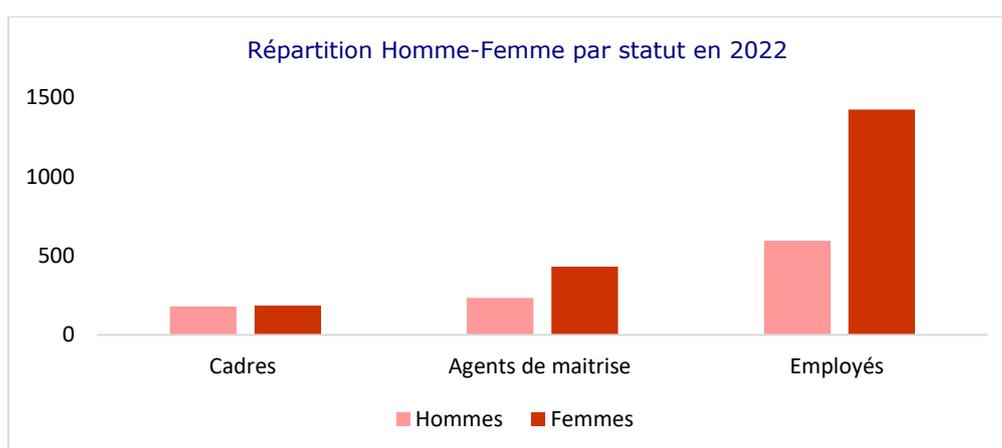
Action / engagement	Résultats 2022
<ul style="list-style-type: none">- Signature d'un accord égalité femme/homme- Mesure des écarts salariaux entre femmes et hommes à compétences et postes égaux- Mise en œuvre de la politique handicap	<ul style="list-style-type: none">- Recrutement de 79% de femmes en 2022 contre 77% en 2021- 82 personnes en situation de handicap- 51% des cadres sont des femmes

L'égalité femmes/hommes, un axe de progrès

Performance

Parité

En 2022, les femmes représentent 51% des effectifs cadres et constituent 64% de l'effectif total soit (3)pts par rapport à 2021. Elles sont largement majoritaires parmi les employés et agents de maîtrise (plus de 69%). Un accord relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes au sein de l'UES Réside Etudes a été signé en novembre 2022.



Ecarts 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 2022 pour l'UES est de 91/100, au-dessus du seuil requis de 75 points. Le score de RES 2022, qui respectait déjà le seuil réglementaire, est quant à lui identique à celui de 2020 et 2021 (99/100, contre 78/100 en 2019).

Le dialogue social permet de porter les sujets de handicap

Actions

En 2022, 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.

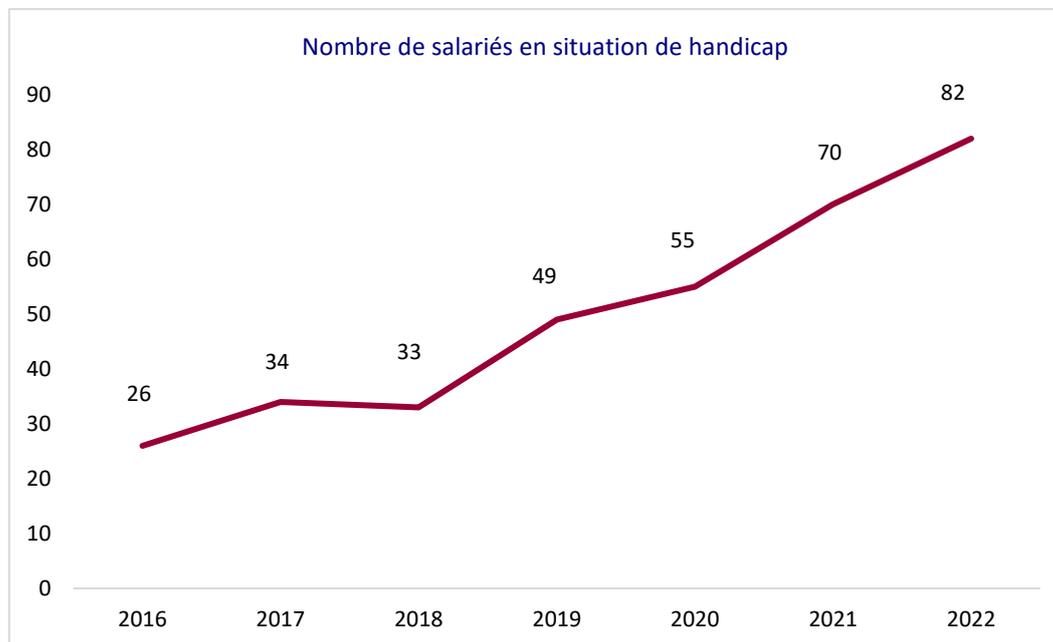
Des webinaires ont également été organisés afin de sensibiliser les participants au sujet du handicap et leur présenter la politique handicap du Groupe, notamment pendant la semaine du handicap. Afin d'atteindre ses objectifs de Groupe Handi-Accueillant, quatre objectifs principaux ont été fixés : La sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs sur le sujet du handicap, le recrutement de collaborateurs en situation de handicap, le maintien dans l'emploi des collaborateurs en situation de handicap et la mise en place de dispositifs pour les accompagner et enfin le développement des prestations auprès des Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESTA) et des Entreprises Adaptées (EA). Pour favoriser l'inclusion, le Groupe s'est associée en 2022 à l'association Premiers de Cordées afin de donner la possibilité à ses collaborateurs de s'engager en tant que bénévole pour soutenir les enfants malades et en situation de handicap.

L'évènement « DUODAYS » a pu être organisé en 2022 en présence de 30 personnes en situation de handicap, dont 6 stagiaires qui sont revenus pour un stage de plus longue durée.

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. Concernant l'axe de maintien dans l'emploi, près de 6 aménagements de poste ont été réalisés en 2022.

Performance

En 2022, le Groupe Réside Etudes compte 82 salariés (dont 70 salariés en 2021) en situation de handicap (49 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	Résultats 2022
<ul style="list-style-type: none">- Gestion de la performance environnementale de la phase de construction ;- Mise en place d'actions de réduction de la consommation d'eau et d'électricité en phase d'exploitation.	<ul style="list-style-type: none">- 6 089 t_{éq}CO₂ émis par les actifs en exploitation (scope 1 et 2)- 1 672 238 m³ d'eau consommés par les actifs en exploitation

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

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

En amont :

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

En aval :

- Les consommations énergétiques des bâtiments et de leurs occupants.

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

Actions

En 2022, une série d'actions visant l'efficacité énergétique a été mise en place au sein des résidences comme l'inscription d'éco-gestes dans les livrets d'accueil, l'installation de convecteurs à économie d'énergie et de ballons d'eau chaude économe à chaque changement nécessaire.

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.

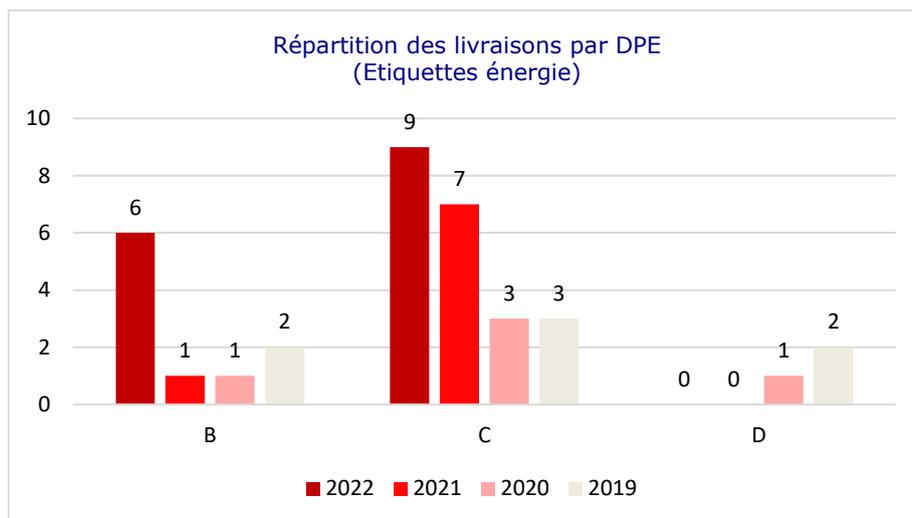
L'ensemble du patrimoine construit fait par ailleurs l'objet d'audits réglementaires menés par des bureaux de contrôles, notamment pour l'obtention d'attestations thermiques ou acoustiques en fin de construction. Ces vérifications sont systématiquement complétées par des audits internes, menés par le 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 Énergétique (DPE)⁶ moyen des livraisons du Groupe Réside Etudes de 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022 permet de mesurer la performance du Groupe en matière d'efficacité énergétique sur les bâtiments neufs.

⁶ Les DPE concernent uniquement les résidences seniors et les résidences étudiantes.



Le Groupe œuvre également à l’optimisation et 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 vont être renforcés dans les années à venir avec l’entrée en vigueur de la RE 2020.

Suivi de l’impact carbone en exploitation

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

En dehors des projets de construction ou de rénovation des bâtiments, la réduction des consommations d’énergie des actifs passe notamment par l’installation de dispositifs d’économie d’énergie. Dans le but de réduire leurs consommations énergétiques, l’ensemble des résidences ont ainsi été dotées de minuteries 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.

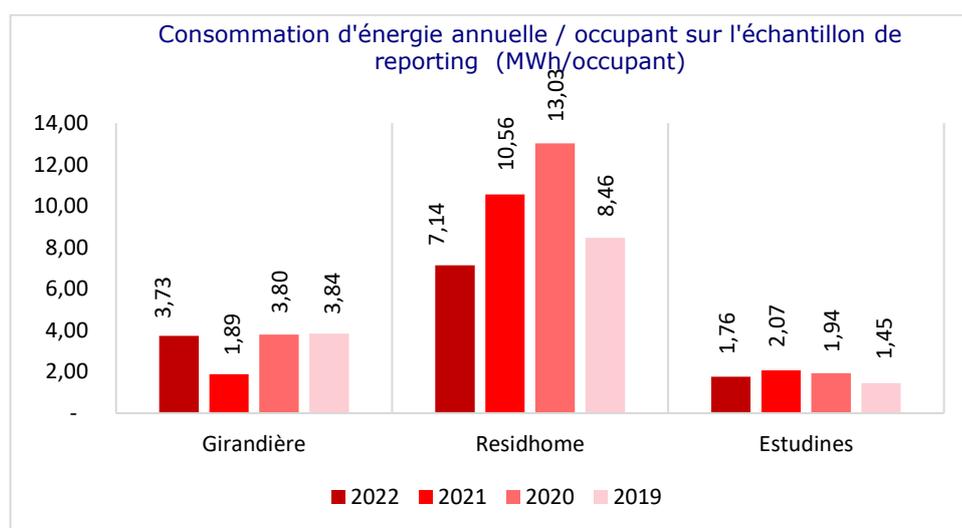
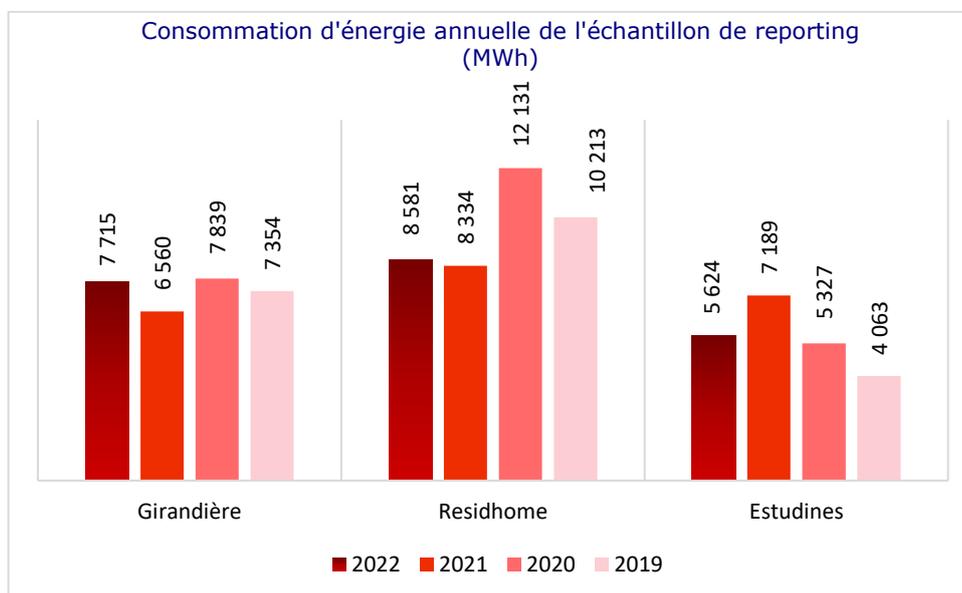
Performance

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 reçues⁷. Cet échantillon représente 26,2% de la consommation d’électricité du Groupe. Cet échantillon est jugé représentatif car il est constitué de 22,1% des résidences étudiantes, 28,7% des résidences hôtelières et 33,3% des résidences séniors.

⁷ Note méthodologique : il y a 8 résidences entrantes durant l’exercice 2022, le périmètre de l’échantillon est donc de 72 résidences en 2022 contre 64 résidences en 2021, 60 en 2020, 53 en 2019 et 44 en 2018.

Pour l’énergie, l’échantillon est de 55 résidences VS 53 en 2021. L’unique résidence Relais SPA de l’échantillon (Résidence Chessy Val d’Europe) est exclue du périmètre énergie 2022 pour absence de données.

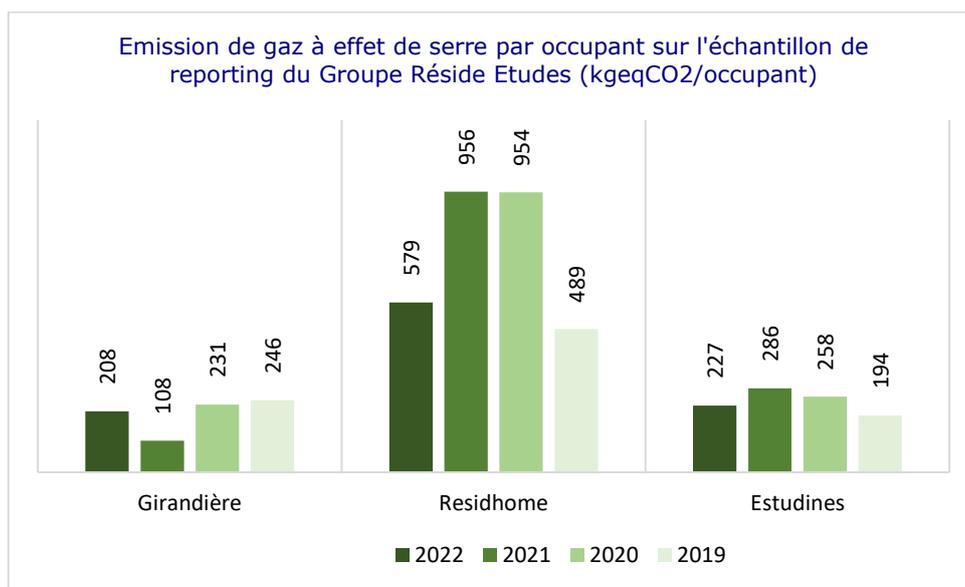
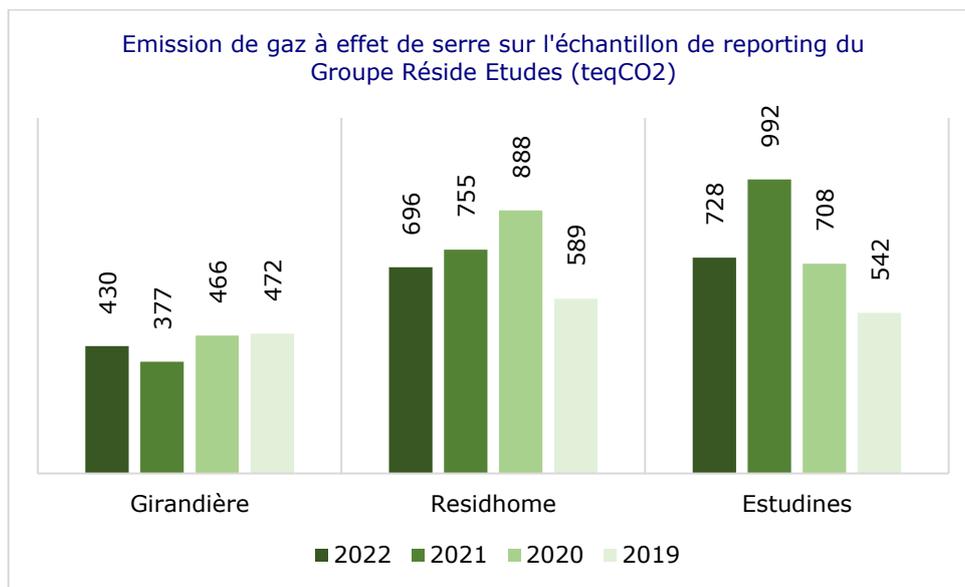
Le Groupe gère les consommations des parties communes uniquement des résidences étudiantes et séniors, contrairement aux résidences hôtelières et Relais Spa pour lesquelles les consommations liées aux usages des résidents sont également à la charge de Réside Etudes. Ceci explique les consommations plus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



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

	2022	2021	2020	2019
Girandières	25 122	22 380	17 295	22 791
Residhome	29 414	23 873	29 655	39 914
Estudines	15 590	15 493	16 138	12 973
Mixtes	9 165	11 490	3 454	3 679
TOTAL Groupe Réside Etudes	79 291	73 236	66 542	79 357

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



Les variations constatées par résidence pour les consommations énergétiques se vérifient pour les émissions de GES. Certains des écarts s'expliquent aussi par le changement des facteurs d'émissions. Les émissions totales de GES sont quant à elles estimées à 6 089 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

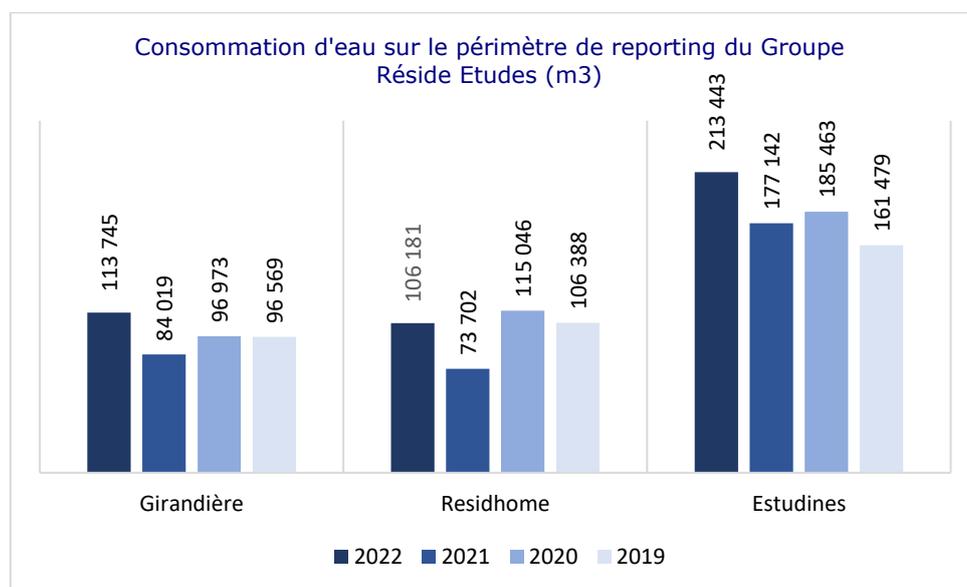
Actions

19 résidences Estudines de la région Ouest se sont engagées avec des prestataires de nettoyage à substituer les produits chimiques désinfectants pouvant être nocifs pour la santé et l'environnement. Elles ont adopté la solution de l'eau ozonée : L'eau ozonée dispose de propriétés de désinfection similaires, et est capable de tuer de nombreuses bactéries et virus. Elle est aussi puissante que de l'eau de javel, sans les odeurs et sans les émanations ou résidus toxiques causés par les produits chimiques utilisés. Elle est utilisée comme une solution de désinfection et de nettoyage peu polluante et responsable.

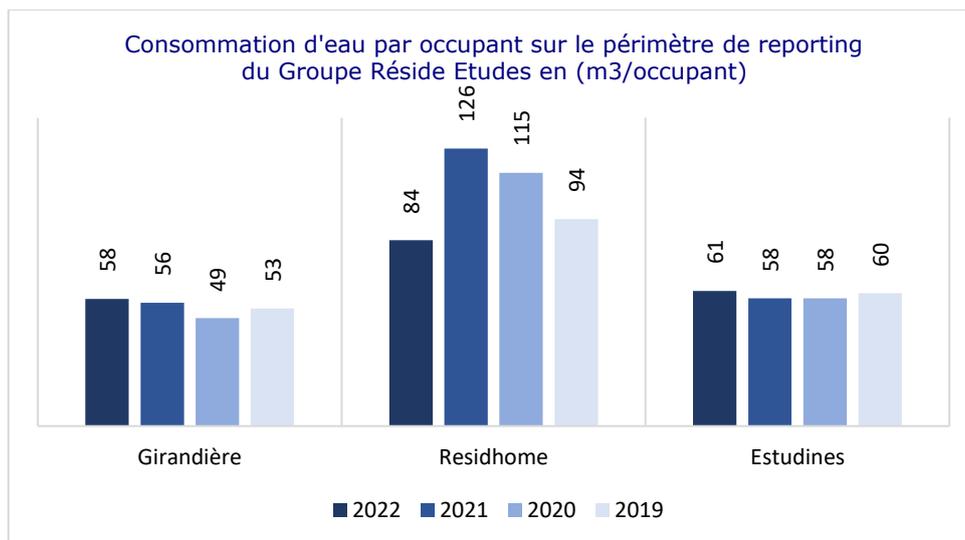
Les toits de deux résidences accueillent plusieurs ruches d'un apiculteur. La présence d'abeilles résidentes préserve la biodiversité et assure la pollinisation des espèces végétales environnantes. Elles produisent par ailleurs un miel local, dont une petite partie est disponible en résidence.

Performance

La consommation d'eau en m3 du Groupe est mesurée sur la base d'un échantillon composé de 55 résidences⁸. 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.



⁸ Le périmètre eau est constitué de 55 résidences VS 47 en 2021. L'unique Relais Spa est exclu pour absence de données.



La consommation totale d'eau du Groupe est estimée à 1 672 238 m3 en comparaison à 1 177 961 m3 en 2021, 1 232 415 en 2020, et 1 377 678 m3 en 2019.

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

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 2022, le Groupe Réside Etudes a effectué une revue systématique des contrats Réside Etudes Sénior (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 systèmes anti-intrusion et antiviraux, la DSI déploie progressivement l'ERP (Enterprise Resource Planning) ou PGI (Progiciel de Gestion Intégré) du Groupe ainsi qu'un portail commun aux différents services, destiné à limiter le nombre de serveurs et la dilution de la donnée, gage d'une meilleure sécurité et d'une confidentialité mieux contrôlée.

DPEF #8 Approvisionnement et Relations Durables / Impact local des projets

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 2022
<ul style="list-style-type: none">- Recours à des fournisseurs locaux quand cela est possible- Petits-déjeuners bioresponsables dans les appartohotels- Valorisation des partenariats de long terme avec des fournisseurs nationaux- Vérification de la conformité réglementaire des prestataires- Implication dans l'incubateur « le village by CA Brie Picardie »	<ul style="list-style-type: none">- Environ 1 032 fournisseurs locaux pour les Girandières sur les sujets alimentaires, d'animation et de maintenance.- 135 fournisseurs alimentaires sont locaux- 70 fournisseurs en partenariat national- Sélection des produits bio, auprès de fournisseurs responsables- Participation financière et accompagnement de start-up éco-engagées

Les actions de mécénat

Le Groupe Réside Etudes s'est engagé depuis plus de 3 ans dans l'accompagnement de start-up éco-engagées. Ainsi, le Groupe participe à la sélection de start-ups qui seront hébergées dans l'incubateur « LE VILLAGE BY CA Brie Picardie », et organise régulièrement des ateliers d'idéation (marketing & sales, « shaker », ...) dans le but de les aider à développer leurs réflexions et leurs projets.

Cette mise en relation entre start-ups engagées et responsables, et entreprises partenaires, se réalise dans un espace unique, pour développer des relais de croissance durable.

« LE VILLAGE » développe son activité localement (Marne la vallée-chessy/77), autour de trois thèmes principaux que sont la construction et la ville durable, l'économie du tourisme, et l'agro-alimentaire.

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 fournisseurs a permis d'anticiper les commandes de consommables d'hygiène (masques, gants, gel hydroalcoolique). 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 et s'est poursuivi en 2022. L'objectif de cette cartographie est de différencier dans l'outil de référencement fournisseurs locaux et nationaux afin de privilégier l'ancrage territorial du groupe. Une charte a été définie par la direction juridique pour définir les clauses contractuelles au niveau des fournisseurs nationaux, et a été publiée et intégrée dans l'outil de référencement début 2022.

En 2022, une série d'actions visant la préservation des ressources a été mise en place comme l'utilisation de produits d'entretien ecolabels sur toutes les résidences, l'intégration de produits bio ou production locale (circuit court) sur tous les petits-déjeuners hôteliers et le tri des déchets 3 flux sur toutes les résidences étudiantes.

L'engagement de servir des petits déjeuner « bio » répond à une démarche bio-responsable, qui vise à respecter des critères de choix d'ingrédients respectueux de la nature, du bien-être animal, de la biodiversité, de la santé des résidents, d'une cuisine saine et naturelle sans ajout de colorant ou de produits chimiques, d'emballages recyclables, de circuits courts et responsables.

Par ailleurs, en 2022, 9 résidences mixtes de la région Ouest ont adopté une démarche sociétale et très pragmatique en devenant partenaire de l'application « TOO GOOD TO GO » : cette application permet d'offrir à prix réduits des repas ou invendus alimentaires à des clients utilisateurs de l'application. Cette solution permet de réduire le gaspillage alimentaire, de participer à la préservation de l'environnement, tout en ayant une action sociale en proposant une offre alimentaire à prix attractifs.

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. Avec la croissance qu'a connu le Groupe en 2022, 321 fournisseurs supplémentaires ont été ajoutés. Sur le sujet alimentaire, 135 fournisseurs sont des partenaires locaux et 30 partenaires ont des engagements RSE.

Recherche de fournisseurs labellisés et ESG :

Plusieurs prestataires du Groupe sont certifiés, comme notre partenaire alimentaire POMONA, labellisé Engagé RSE niveau confirmé sur la base ISO 26000, ou comme les principaux prestataires de blanchisserie détiennent la certification ISO 14001 ou encore les supports marketing sont labellisés PEFC et Imprim'Vert. Les engagements ESG font partie intégrante des choix de nos fournisseurs, de nos partenaires.

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

Taxinomie

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	36%
CapEx éligibles	59%

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 2022, la part éligible des revenus consolidés de Réside Etudes est de 36%. Les revenus éligibles proviennent des activités de promotion immobilière (activité 7.1 Construction de bâtiments neufs dans les textes réglementaires). L'activité 7.7 « acquisition et propriété de bâtiments » couvre potentiellement les immeubles détenus en propre par le Groupe et ceux sur lesquels les sociétés exploitantes détiennent un droit d'utilisation (au sens d'IFRS 16). Les revenus des immeubles détenus en propre ne sont pas éligibles car ils proviennent des branches exploitantes et de ce fait ne contribuent pas au chiffre d'affaires consolidé. Au regard du benchmark disponible, l'activité d'exploitation de la branche étudiante assurée par RSG est considérée comme éligible. Les revenus d'exploitation de la branche apparthotel sont considérés comme non éligibles eu égard à la pratique de place, de même que la branche seniors dont le taux de service aux occupants est le plus élevé des trois branches exploitantes du Groupe. Enfin les activités de gestion et administration des biens ne sont pas éligibles.

Dépenses d'investissement éligibles (CapEx)

A fin 2022, la part éligible des CapEx de Réside Etudes est de 59%. 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 de réévaluations et de dépréciations, pour l'exercice concerné, et 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. Hors DU, le ratio CapEx serait porté à 15%.

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 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.

Alignement à la taxinomie Européenne

La Taxonomie vise le respect de 6 objectifs environnementaux définis par l'UE :

- 1 Atténuation du changement climatique
- 2 Adaptation au changement climatique
- 3 Protection et utilisation durable des ressources hydriques et marines
- 4 Transition vers une économie circulaire
- 5 Prévention et contrôle de la pollution
- 6 Protection et restauration de la biodiversité des écosystèmes

Les activités éligibles deviennent « alignées » à la Taxinomie, donc aux 6 objectifs environnementaux de l'UE, lorsqu'elles satisfont à 3 exigences :

- 1- Contribuer substantiellement à au moins un des 6 objectifs environnementaux (TSC) : cette contribution est déterminée par des exigences de performance environnementale définies sur la base de critères techniques scientifiques (« Technical Screening Criteria » ou TSC) détaillés par la norme, activité par activité.
- 2- Ne causer de préjudice important à aucun autre des 6 mêmes objectifs environnementaux (DNSH) : le préjudice est déterminé selon des critères prévus par la norme
- 3- Respecter des garanties minimales de respect des droits de l'Homme (MSS), régies par les principes directeurs de l'OCDE, l'ONU et l'OIT.

Alignement à date de RESIDE ETUDES à la taxinomie Européenne :

Activités éligibles	Degré de satisfaction TCS	Degré de satisfaction DNSH	Degré de satisfaction MSS
7.1	Non satisfait (1)	Non satisfait (2)	Partiellement satisfait (3)
7.7	Non satisfait (1)	Non satisfait (2)	Partiellement satisfait (3)

- (1) Le degré de non satisfaction concernant l'activité de promotion (7.1) vient du fait que le seuil de consommation d'énergie primaire d'un bâtiment exigé dans le cadre de la transposition en France de la taxinomie (nZEB) est plus exigeant que le seuil de la réglementation thermique nationale en vigueur (RT 2012 avant le 1/1/2022 et RE 2020 depuis le 1/1/2022) sur laquelle est aligné le cahier des charges constructif de la promotion.
Le degré de non satisfaction concernant l'activité d'exploitation étudiante (7.7) provient du fait que le Groupe n'a pas encore déterminé la part des logements dont le DPE est classé A ou fait partie des 15% du parc immobilier national ou régional le plus performant en matière de consommation d'énergie primaire.
- (2) Le degré de non satisfaction concernant l'activité de promotion (7.1) est lié à l'absence de réalisation d'une analyse de risque climatique et à l'absence de charte de chantier responsable. Les critères DNSH ne trouvent pas à s'appliquer à l'activité 7.7.
- (3) Le Groupe satisfait aux critères MSS relatifs à la lutte contre la corruption, à l'engagement pour une fiscalité responsable et à la concurrence loyale. Le seul élément manquant pour que le Groupe satisfasse pleinement les MSS est de s'assurer du respect de son code de bonne conduite traduisant le respect des droits de l'homme (DUDH, convention OIT, principes de l'OCDE) par un dispositif formalisé de due diligence et d'audit.

Comptes annuels

Comptes annuels	108
Notes annexes aux comptes annuels	111
Tableau des filiales et participations	117
Autres renseignements du rapport de gestion	119

Comptes annuels

Les comptes arrêtés par le Conseil d'Administration du 15 juin 2023 sont présentés ci-dessous :

Etat de l'Actif

ACTIF (en €)	Brut	Amort. & Provisions	Net au 31/12/2022	Net au 31/12/2021
Actif immobilisé	-	-	-	-
Immobilisations financières	27 013 722	-	27 013 722	26 263 452
Titres de participation	349 007 377	78 568 036	270 439 341	293 420 171
Actions propres	2 229 765	-	2 229 765	2 284 505
Autres	192 016	-	192 016	1 172 153
Total I	378 442 879	78 568 036	299 874 843	323 140 280
Actif circulant	-	-	-	-
Autres créances	137 998 587	11 417 752	126 580 835	51 310 146
Actions propres	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	20 122 147	-	20 122 147	20 043 440
Disponibilités	2 499 866	-	2 499 866	5 578 294
Frais d'émission d'emprunts à étaler	366 425	-	366 425	613 289
Total II	160 987 025	11 417 752	149 569 273	77 545 168
Total général (I+II)	539 429 904	89 985 788	449 444 116	400 685 448

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€ ainsi que les intérêts courus au 31 décembre de 1,3 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 0,8 M€.

Les titres de participation s'élèvent en valeur nette à 270,4 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 2022. Ces titres sont provisionnés à hauteur de 78,6 M€ fin 2022 dont 23 M€ dotés (net de reprise) sur l'exercice.

Les autres créances se composent principalement de comptes courants avec des sociétés du Groupe pour un montant brut de 129,6 M€ et des quote-part de bénéfice à recevoir des filiales en SCI pour 8,4 M€. Ces comptes courants sont provisionnés à hauteur de 11,4 M€ fin 2022 dont 6,7 M€ dotés (net de reprise) sur l'exercice.

Etat du Passif

PASSIF (en €)	Net au 31/12/2022	Net au 31/12/2021
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	(41 738 743)	(16 571 998)
Résultat de l'exercice	(47 428 414)	(25 166 745)
Total I	219 898 168	267 326 583
Autres fonds propres	60 000 000	-
Total II	60 000 000	-
Provisions pour risques et charges	23 829 204	4 189 826
Provisions pour risques financiers	-	-
Total III	23 829 204	4 189 826
Emprunts obligataires	95 039 439	94 864 470
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 759 155	1 290 089
Emprunts et dettes financières diverses	40 661 958	30 482 127
Dettes fiscales et sociales	1 192 832	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	771 681	452 912
Autres dettes	4 291 678	2 079 441
Total IV	145 716 743	129 169 039
Total général (I+II+III+IV)	449 444 116	400 685 448

Les fonds propres sociaux de Réside Etudes Investissement s'élèvent à 219,9 M€ contre 267,3 M€ à la clôture de l'exercice précédent. Ils incluent l'écart de réévaluation libre des titres de participation pour un montant de 257,6 M€.

Les TSDI (Titres Subordonnés à Durée Indéterminée) souscrits en cours d'exercice pour 60 M€ ont été comptabilisés en autres fonds propres.

Les provisions pour risques et charges correspondent aux provisions dotées suite à la baisse des valeurs des titres de participations. Une dotation complémentaire de 19,6 M€ a été comptabilisée sur l'exercice.

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en €)	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation et transfert de charges	-	-
Reprise de provision pour dépréciation de créances	-	-
Total	-	-
Charges d'exploitation		
Charges externes	2 330 456	1 602 510
Impôts et taxes	50	-
Charges sociales	1 111	-
Autres charges	69 000	66 000
Dotations aux amortissements et aux provisions	246 863	246 863
Total	2 647 480	1 915 373
Résultat d'exploitation	(2 647 480)	(1 915 373)
Produits financiers	8 409 215	5 727 000
Revenus des valeurs mobilières de placement	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	3 448 006	1 810 150
Reprise dépréciation titres de participation	2 340 150	-
Reprise provision sur immobilisations financières	4 931 551	9 731 104
Total produits financiers	19 128 922	17 268 254
Charges financières	-	-
Intérêts et charges assimilées	10 596 954	7 557 021
Dépréciation titres de participation	25 324 980	30 230 413
Dotations provision pour risques financiers	31 276 331	3 290 830
Total charges financières	67 198 265	41 078 264
Résultat financier	(48 069 343)	(23 810 010)
Résultat courant	(50 716 823)	(25 725 383)
Produits exceptionnels	-	62 839
Produits de cession des éléments d'actifs immobilisés	-	-
Reprises de provisions	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Cession immobilisations financières	-	-
Résultat exceptionnel	-	62 839
Impôts sur les bénéfices	3 288 409	495 800
Résultat net	(47 428 414)	(25 166 745)

Les produits financiers de 2022 comprennent les quote-parts de résultat des SCI transparentes pour un montant de 8,4 M€, les intérêts de comptes courants avec les filiales (1,9 M€) et les intérêts des prêts consentis à diverses filiales (1,4 M€).

Le poste intérêts et charges assimilées comprend principalement les intérêts versés au titre des emprunts obligataires (4,7 M€), la remontée des résultats des SCI transparentes (4,3 M€) et les intérêts courus sur les TSDI (1 M€).

Le résultat financier comprend également les ajustements des provisions pour dépréciations et des provisions pour risques et charges liées à la baisse de valeurs des titres de participation des Filiales détenues.

L'exercice 2022 se conclut par une perte de 47,4 M€ contre une perte de 25,2 M€ à la clôture de l'exercice précédent, tenant compte d'un produit d'impôt de 3,3 M€ contre un produit de 0,5 M€ à la clôture de l'exercice 2021.

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
- permanence des méthodes ;
- indépendance des exercices,

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

Les comptes 2022 ont été arrêtés par le Conseil d'administration en application du principe de continuité d'exploitation après avoir pris en compte les informations dont il dispose pour l'avenir et, en particulier les prévisions de trésorerie établies pour l'exercice 2023.

Les prévisions prennent notamment en compte les hypothèses suivantes :

- L'atteinte du budget des activités avec pour objectif un EBITDA global consolidé à l'équilibre (avant IFRS 16),
- Le renouvellement au second semestre 2023 de la titrisation des loyers étudiants et seniors pour un notionnel au moins égal à fin 2022 (70 M€) à des termes et conditions similaires au contrat actuel,
- La réalisation de cessions de murs détenus en patrimoine au 2e semestre 2023 tout en conservant un patrimoine net supérieur à 130 M€ fin 2023,
- La poursuite du désendettement du groupe tant au niveau de la dette patrimoniale, principalement amortissable, qu'au niveau de la dette corporate au rythme prévu avec le remboursement d'environ un quart des PGE et un tiers des charges sociales reportées pendant le Covid.

Par ailleurs, le conseil d'administration a pris en compte dans son analyse les actions engagées aujourd'hui destinées à renforcer les fonds propres et la trésorerie du groupe, pour notamment faire face aux échéances à moyen terme, en cohérence avec la stratégie financière décrite dans le communiqué du 31 mai 2022.

Les méthodes comptables et règles d'évaluation appliquées sont identiques à celles utilisées dans les comptes annuels au 31/12/2021.

La méthode retenue pour la comptabilisation des frais d'acquisition des immobilisations incorporelles, corporelles, et financières est leur incorporation à ces dernières.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Cependant l'ensemble des immobilisations corporelles et financières ont fait l'objet d'une réévaluation libre au 31 décembre 2020, qui avait conduit à comptabiliser un écart de réévaluation de 257,6 M€ au 31/12/2020. Cet écart de réévaluation a bénéficié d'un différé d'imposition prenant la forme d'un étalement à parts égales de l'imposition sur la durée d'amortissement des immobilisations amortissables (sur 15 ans maximum) et d'un sursis d'imposition jusqu'à la cession des immobilisations non amortissables.

Méthode d'évaluation des titres de participation et créances rattachées :

La valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées 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 comptable.

La valeur d'utilité des filiales développant des programmes de promotion prend ainsi en compte les prévisions de résultats des programmes qui sont fondés sur une estimation de leur marge à terminaison.

La valeur d'utilité des filiales ayant une activité de foncière patrimoniale prend en compte la valeur de marché des immeubles détenus. Les immeubles font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché, confiée à des experts indépendants. Cette évaluation nécessite le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables tels que les loyers de marché ou les taux de rendement.

La valeur d'utilité des filiales portant les autres activités du Groupe est déterminée par la méthode des flux de trésorerie actualisés en prenant en compte leurs perspectives de résultats déterminés sur la base d'un budget pluriannuel. Les taux d'actualisation utilisés sont déterminés par un expert indépendant.

La détermination de la valeur d'utilité implique ainsi le recours à des hypothèses et des estimations de la part de la Direction.

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

Evénements significatifs de l'exercice

Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI)

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENTS a émis le 6 septembre 2022 des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) souscrits par l'Etat Français pour un montant de 60 M€. Au regard des caractéristiques de cet instrument (instrument à durée indéterminée et aux remboursements à l'initiative exclusive de l'émetteur), ces TSDI ont un caractère perpétuel et à ce titre ont été comptabilisés en « autres fonds propres » au passif du Bilan, conformément à l'avis de l'OEC N°28, pour leur valeur historique.

La rémunération de ces titres est enregistrée comptablement, en charges financières, en contrepartie d'une dette d'emprunt.

Les frais directement liés à la réalisation de cette émission ont été traités en charges sur l'exercice d'engagement, et déduites fiscalement.

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^{ère} année date anniversaire de l'émission, à 10,40% l'an, à compter de la 7^{ème} 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

Par ailleurs, un contrat de swap de taux a été souscrit pour le montant du principal pour une durée de 5 ans (échéance août 2027).

Autres évènements

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...).

II - Commentaires sur le bilan

Immobilisations financières et titres de participation : 299 875 K€

Le détail des titres de participation (pour 349 007 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 Réside Etudes SAS à hauteur de 35 200 K€, 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 14 130 K€, et ceux de la SARL Foncière Commerce Chessy à hauteur de 3 400 K€ et de la SAS Reside Etudes Gestion à hauteur de 1 051K€.

Le montant des actions propres détenues par la société s'élève à 2 230K€

Il s'agit des actions propres non affectées, suivies et valorisées suivant la méthode du coût unitaire moyen pondéré. Au 31 décembre 2022, la société détient 23 965 actions entièrement disponibles de son capital pour un montant de 2 230 K€.

Les immobilisations financières comprennent également la rétrocession d'emprunt obligataire à hauteur de 25 000 K€ pour Réside Etudes et les intérêts courus afférents soit 1 252 K€ ainsi que la rétrocession d'un emprunt à Réside Etudes Gestion pour 761 K€.

Les autres immobilisations financières pour 192 K€ sont constituées à hauteur de 168 K€ d'un dépôt de garantie bancaire.

Autres créances : 126 581 K€

Ce poste est constitué des créances détenues sur le Groupe ;

Il comprend les créances à moins d'un an sur le Groupe dont principalement :

- les comptes courants au titre de la convention de gestion centralisée de trésorerie : SCI Résidence Marseille République pour 15 090 K€, RE Franchise Roissy pour 8 220 K€, Réside Etudes Apparthôtels pour 6 142 K€, Batignolles Saint Lazare pour 4 172 K€, SNC 96 République pour 4 062 K€, Réside Etudes pour 3 689 K€, SCI Saint Maur Jardins des Facultés pour 3 395 K€, SCI RE Gallieni Patrimoine pour 3 006 K€, SCI Vallon des 3 Confronts pour 2 104 K€, Réside Etudes Patrimoine pour 2 069 K€, SCI RSS Montigny pour 1 941 K€, SCI RT Marseille le Castel pour 1 599 K€, SAS Réside Etudes Réunion pour 1 012 K€, SCI Voiron Patrimoine pour 1 708 K€, SARL foncière Commerce Chessy pour 1 760K€, SCI Résidence Séniors Marseille République pour 1 284K€, ainsi que les intérêts courus au 31/12/2022 de 1 949 K€.

Les provisions pour dépréciation de comptes courants de 11 418 K€ concernent RE Franchise Roissy (8 321K€) et la SCI RE Gallieni Patrimoine (1 643K€).

- les comptes courants liés à l'intégration fiscale pour un montant de 4 259 K€.
- les résultats bénéficiaires des SCI transparentes pour un montant de 8 410K€.

Les créances sur le Groupe comprennent également le compte courant à plus d'un an de 60 M€ détenu sur la société Réside Etudes Exploitation, représentatif de la rétrocession à cette société du montant des TSDI (Titres Subordonnés à Durée Illimitée), cette opération de financement étant en effet destinée à financer le développement de l'exploitation de Réside Etudes Apparthôtels, filiale de Réside Etudes Exploitation.

Valeurs mobilières de placement : 20 122 K€

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

Disponibilités : 2 500 K€

Elles sont constituées des soldes débiteurs de Banque s'élevant à 2 500 K€ contre 5 578 K€ au 31 décembre 2021.

Fonds propres : 219 899 K€

Le capital de Réside Etudes Investissement est composé de 1 000 000 actions. Il est entièrement libéré et détenu à 97,6 % 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€)	2022	2021
Fonds propres à l'ouverture	267 327	292 493
Résultat de l'exercice	(47 428)	(25 166)
Dividende	-	-
Dividende des actions détenues	-	-
Fonds propres à la clôture	219 898	267 327

Emprunts obligataires : 95 039 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 31/12/2022 s'élèvent à 2 498 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	2 498 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	50 000 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

La société a émis un emprunt obligataire en Décembre 2019 coté sur le marché réglementé d'Euronext Access Paris de 37 500 K€. Elle a émis en Mars 2020 un emprunt obligataire complémentaire de 4 900 K€

assimilé et formant une souche unique avec la 1^{ère} émission, portant le total de l'emprunt obligataire à 42 400K€; les intérêts courus au 31/12/2022 s'élèvent à 141 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	141 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	42 400 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
Date d'émission	03/12/2019	18/02/2016
Montant de l'émission souscrite	37 500 000 €	50 000 000 €
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 €
Durée de l'émission initiale	7 ans	7 ans
Échéance post amendement juillet 2022	décembre 2026	février 2025
Taux annuel	4,20%	5,0% (à compter du 18 février 2023)
Remboursement du capital	In fine	In fine

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 y compris TSDI) 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 31/12/2022, ce ratio s'établit à 0,37 pour l'emprunt obligataire contracté en février 2016 et à 0,30 pour l'emprunt obligataire contracté en décembre 2019.

Emprunts auprès des établissements de crédit : 3 759 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	506 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	255 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

Une facilité de caisse de 3 M€ a été accordée par la Banque Palatine à échéance 30 avril 2023, utilisée à hauteur de 2 960 K€ au 31 Décembre 2022.

Emprunts et dettes financières diverses : 40 662 K€

Ce montant représente principalement les comptes courants des filiales à hauteur de 38 905 K€ (dont Réside Etudes Exploitation pour 21 650 K€, Réside Etudes Gestion pour 8 650 K€ et Foncière Paris Opéra pour 7 760 K€); les intérêts courus sur ces comptes courants s'élèvent à 482 K€ et les intérêts courus sur les TSDI à 1 033K€

Dettes fiscales et sociales : 1 193 K€

Ce montant représente l'Impôt sur les Sociétés dû au titre de l'exercice.

Dettes fournisseurs : 772 K€

Ce poste correspond essentiellement à des honoraires.

Autres dettes : 4 291 K€

Ce montant comprend principalement les quotes-parts de résultats des SCI RE Galliéni Patrimoine (1 654 K€), Résidence Séniors Marseille République (701 K€), Résidence Hôtel Augny (481 K€), Vallon des trois Confronts (390 K€), RSS Montigny (364 K€), Batignolles Saint Lazare (314 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 est une perte de (48 069K€).

Les produits financiers sont principalement constitués par :

- des quotes-parts de résultat des SCI transparentes pour 8 409 K€ (Marseille République pour 4 047 K€, et ST Maur Jardins pour 4362 K€),
- des intérêts des prêts consentis à Réside Etudes (1 397 K€) et Réside Etudes Gestion (9 K€),
- les intérêts des comptes courants (1 963 K€),
- une reprise de dépréciation des titres de filiales (2 340 K€) dont SARL Foncière Commerce Chessy (1 166 K€),
- une reprise de dépréciation de compte courant de la société RE Franchise Chessy (955 K€),
- une reprise de provision pour risques et charges relative au plan d'attribution d'actions gratuites, à hauteur des attributions définitives (182 K€),
- une reprise de provision pour risques et charges de la société RE Franchise Roissy (3 794 K€).

Les charges financières sont composées principalement :

- des intérêts sur les emprunts obligataires et autres emprunts perçus par les banques (4 591 K€),
- des intérêts sur les TSDI (1 033 K€)
- des intérêts de compte courant des filiales (482 K€),
- des pertes de participations des SCI (4 292 K€),
- de l'attribution définitive d'actions gratuites pour (182 K€),
- d'une provision pour dépréciation de titres de filiales pour (25 325 K€), dont SAS Réside Etudes (25 300 K€),
- de provisions pour dépréciation des comptes courants de filiales (7 660 K€) dont SARL RE Franchise Roissy (5 383 K€), et SCI Galliéni Patrimoine (1 643 K€)
- d'une provision pour risque sur les filiales SAS Réside Etudes (18 750 k€) RE Franchise Chessy (4 866 K€)

La société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT SA est la société tête de pont de l'intégration fiscale.

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 2022 est de 185 127 K€.

Le résultat net est une perte de 47 428 K€ contre une perte de 25 167 K€ pour l'exercice précédent. Ce résultat prend en compte un boni d'impôt de 3 288 K€ généré par les filiales membres de l'intégration fiscale contre un boni d'impôt de 496 K€ l'exercice précédent.

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

	Montants bruts (total poste)	Montants des entreprises liées
Actif immobilisé		
Prêts	27 013	27 013
Actif circulant		
Créances clients	-	-
Autres créances	137 999	137 999
Dettes		
Emprunts et dettes diverses	40 662	39 629
Dettes fournisseurs	772	79
Autres dettes	4 291	4 291
Produits financiers		
Produits des participations	8 409	8 409
Produits des autres immobilisations financières	1 406	1 406
Autres intérêts et produits assimilés	2 042	1 963
Charges financières		
Intérêts et charges assimilées	10 597	4 774

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, RESIDE ETUDES EXPLOITATION, RESIDE ETUDES GESTION et RESIDE ETUDES SÉNIORS.

Par ailleurs, Résidé Etudes Investissement a donné les engagements ci-dessous lors de l'émission des TSDI:

- absence d'opérations de croissances externes tant que 75% des titres émis ne sont pas remboursés,
- aucune distribution de dividendes,
- absence de réduction de capital sauf dans le cadre de réduction motivé par des pertes à reconstituer et de rachat d'actions détenus par des salariés dans la limite de 2 M€ par an,
- maintien de la rémunération des managers principaux au niveau de celles de 2019.

VI - Effectif

La société n'emploie aucun salarié au 31 décembre 2022.

VII - Événement post-clôture

Aucun évènement postérieur à la clôture n'est à mentionner.

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
Activité de gestion											
SAS BF Chessy Restauration	10 000	891 852	19%	-	-	-	-	-	-	-	-
SARL Réside ENA	10 000	(23 777)	100%	10 000	10 000	364 501	-	-	(15 664)	-	-
SARL Réside DUO	10 000	(2 088)	100%	10 000	10 000	-	-	-	(1 063)	-	-
SARL Réside TRIA	10 000	(1 947)	100%	10 000	10 000	-	-	-	(1 030)	-	-
SAS RESIDE ENNIA	1 000	-	100%	1 000	1 000	-	-	-	-	-	-
SAS RESIDE EPTA	1 000	-	100%	1 000	1 000	-	-	-	-	-	-
SAS RESIDE OKTO	1 000	-	100%	1 000	1 000	-	-	-	-	-	-
SAS RESIDE DEKA	1 000	-	100%	1 000	1 000	-	-	-	-	-	-
Activités patrimoniales											
SARL Foncière Paris Opéra	10 000 000	71 465 496	100%	80 035 000	80 035 000	88 799	-	2 207 793	713 372	-	-
SARL RE Franchise Chessy	1 000 000	(2 774 170)	100%	4 200 000	-	5 660	-	-	16 978	-	819 097
SARL RE Franchise Roissy	1 000 000	(7 945 865)	100%	13 400 000	-	8 331 495	-	-	(1 610 267)	-	8 320 935
SCI FONCIERE SENIORS	3 000 000	12 783 151	1%	155 510	155 510	-	-	1 933 845	(1 072 552)	-	-
SCI RSS Montigny	10 000	85 124	99,9%	1 613 385	1 613 385	1 987 779	-	615 584	(364 264)	-	-
SCI RSS Morangis Patrimoine	10 000	260 843	99,9%	278 721	278 721	822 771	-	348 906	(144 641)	-	-
SCI RE Gallieni Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	-	3 089 109	-	903 878	(1 655 533)	-	1 643 355
SARL Foncière Commerces Chessy	600 000	(10 405)	100,0%	7 999 987	4 600 000	1 782 656	-	853 713	(310 060)	-	-
SAS Réside Etudes Patrimoine	10 000	28 222	100%	54 000	54 000	2 125 599	-	99 833	(10 340)	-	-
SCI Résidence Marseille République	10 000	137	99,9%	1 210 788	1 210 788	15 151 119	-	844 387	4 050 801	-	-
SCI Résidence Seniors Marseille République	10 000	-	99,9%	9 990	-	1 305 392	-	1 394 404	(701 963)	-	634 365
SCI RT Marseille le Castel	3 000 000	(1 048 767)	51%	1 530 000	1 530 000	1 634 254	-	588 261	(375 865)	-	-
SCI Batignolles Saint Lazare	10 000	4 973 824	99,9%	20 146 833	6 015 978	4 265 717	-	783 519	(314 408)	-	-
SCI Vallon des 3 Confronts	1 000	69 378	99,9%	999	999	2 156 904	-	842 923	(390 017)	-	-
SCI Résidence Hôtel Augny	1 000	-	99,9%	999	999	488 023	-	-	(481 788)	-	-
SCI Marnes la Coquette Patrimoine (ex Pierrefitte Nationale 1)	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(1 837)	-	-
SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	10 000	129 184	99,9%	9 990	9 990	352 611	-	276 000	(96 855)	-	-
SCI RSS SAUMUR PATRIMOINE	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(2 137)	-	-
SCI RSS VOIRON PATRIMOINE	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	1 737 002	-	-	(19 820)	-	-
SNC 96 REPUBLIQUE	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	4 151 684	-	-	(114 164)	-	-
SCI ST Maur-Jardins des Facultés	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	3 441 097	-	687 390	4 366 832	-	-
SCI RSS Toulon Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	610	-	-	(2 706)	-	-
SCI RE Toulouse Campus IAS	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(1 531)	-	-
SCI RSS Nanteuil Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(2 472)	-	-
SCI FONCIERE SENIORS BIS	10 000	-	0,1%	10	10	-	-	96 791	(1 190)	-	-
SCI RSS Les Clayes s/Bois Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(1 837)	-	-

SOCIETES	Capital social	Autres capitaux propres	Pourcentage	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis	Cautions et avais donnés	Chiffre d'affaires H.T	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés	Observation : dépréciation des avances consenties
Activités de promotion											
SAS Réside Etudes	20 000 000	(9 325 290)	100%	35 200 000	-	30 895 666	-	23 992 735	(4 267 099)	-	
Holdings											
SAS Réside Etudes Exploitation	30 000 000	74 980 881	100%	169 208 263	169 208 263	39 328 038	-	-	(1 795 276)		
SAS Réside Etudes Gestion	3 000 000	839 347	100%	5 000 000	3 949 000	761 325	-	37 100 006	111 083		
SAS Réside Etudes Réunion	2 000 000	(478 986)	65%	1 300 000	1 300 000	1 034 058	-	50 000	428 362	-	
Activité de construction (en cours d'arrêt)											
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	40 000	448 933	100%	7 519 002	357 788	149 718	-	-	(7 073)	-	
Total				349 007 377	270 444 341	125 451 585		73 619 968			11 417 752

Variations de périmètre 2022 :

Souscription de 100% du capital des SAS Réside ENNIA, Réside EPTA, Réside OKTO et Réside DEKA lors de leur création.

Autres renseignements du Rapport de Gestion

I - Affectation du résultat

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires d'affecter la perte de l'exercice en report à nouveau :

AFFECTATION DU RESULTAT (en €)

La perte de l'exercice	(47 428 413,60)
Majoré du report à nouveao	(41 738 742,88)
Forment un total de	(89 167 156,48)

Qui sera affecté de la manière suivante:

Réserve légale	-
Dividendes	-
Report à nouveau	(89 167 156,48)
Soit un total affecté de	(89 167 156,48)

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

- 0 € au titre de 2021
- 0 € au titre de 2020
- 0 € au titre de 2019

II - 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 2022, 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 2022.
- Aucune société du Groupe n'est éligible au Crédit d'Impôt Recherche (CIR).
- Au 31 décembre, la société détient 23 965 actions de son capital pour un montant de 2 230 K€.
- 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 : 114 K€ contre 118 K€ en 2021 ;
 - ✓ Fournisseurs non échus (factures non parvenues) : 658 K€ contre 335 K€ en 2021.

III - 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. Au cours de l'exercice 2022, les nouvelles participations sont les suivantes:

- SAS RESIDE ENNIA : 1.000 €
- SAS RESIDE EPTA : 1.000 €
- SAS RESIDE OKTO : 1.000 €
- SAS RESIDE DEKA : 1.000 €

Gouvernement d'entreprise

Composition du Conseil d'Administration	122
Gouvernement d'entreprise	124
Détails des rémunérations versées en 2022 aux administrateurs	125
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	126
Liste des conventions réglementées et courantes	127

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 et d'Administrateur Délégué de la Société BlueField Capital
- un mandat de Président et d'Administrateur de la société Réside Etudes Italia
- 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 Gérant de la société Réside Etudes Bruges Séniors
- 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 ; Paris Opéra Exploitation-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 Directeur Général des SAS Saint Jérôme, Réside Etudes Patrimoine, Réside Etudes Réunion.
- 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
- un mandat d'Administrateur de la société Réside Etudes Italia
- un mandat d'Administrateur et de Directeur Général de la Société BlueField Capital
- un mandat de Gérant de la société Bddx Management

Monsieur Laurent Noiriél, administrateur, exerce également :

- un mandat de Directeur Général de Résidences Services Gestion, Réside Etudes Apparthotels, Réside Etudes Séniors, Relais Spa Val d'Europe, Relais Spa Roissy, l'Yser, Réside Etudes Exploitation
- un mandat d'Administrateur de la SA Réside Etudes Switzerland
- un mandat d'Administrateur de la Coopérative Réside Etudes Romandie

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
- un mandat de Président de la SAS Genezia

Monsieur Mehdi Kabbadj, administrateur représentant les salariés exerce également :

- un mandat de Directeur Général de la SAS Bf Chessy Restauration

Les autres administrateurs ne sont pas titulaires de mandats dans d'autres sociétés.

En cas de changement ou de cessation des fonctions des dirigeants ou des mandataires sociaux, aucun avantage particulier n'est prévu en matière de retraite, de même, aucun avantage viager n'est accordé.

Gouvernement d'entreprise

Gouvernance d'entreprise

Le Conseil d'administration de Réside Etudes Investissement constitue l'organe de décision et de contrôle du Groupe Réside Etudes ; il s'est réuni trois fois au cours de l'année 2022, le 31 mai, le 29 juin, et le 28 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 « Middlednext ». Lors de sa séance du 14 novembre 2014, le Conseil d'administration a souhaité la mise en œuvre dudit code et dans ce cadre a autorisé ses membres à se réunir en formation restreinte pour tenir un comité d'audit.

Pouvoirs de la Direction générale

En vertu de l'application des dispositions de la loi dite « NRE » sur les nouvelles régulations économiques, le Conseil d'administration a décidé de ne pas procéder à la dissociation des fonctions de direction générale : Monsieur Philippe Nicolet cumule les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la société, avec faculté de s'adjoindre un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués. Il n'existe pas de limitations de pouvoirs fixées par le Conseil d'administration et notamment le président est expressément autorisé à créer toute filiale et à signer toutes conventions réglementées relevant de l'article L. 225-38 du Code du Commerce, à charge pour lui d'en rendre compte au Conseil.

Administrateurs indépendants

Messieurs François de Crécy, Philippe Mousset, Olivier Schatz sont des administrateurs indépendants au sens du code de déontologie « Middlednext ».

Le Conseil d'Administration lors de sa séance du 3 juin 2021, a estimé, nonobstant les critères recommandés par le Code Middlednext, que malgré sa relation d'affaires avec certaines filiales du Groupe et sa position d'actionnaire minoritaire et administrateur d'une filiale suisse, Monsieur Vincent DUPY conservait un statut d'administrateur indépendant ; étant par ailleurs précisé que cette position sera revue régulièrement par le Conseil.

Comité d'audit

Le Conseil d'administration lors de sa séance du 14 novembre 2014 avait décidé que le comité d'audit serait constitué par le conseil d'administration réuni en formation restreinte. Le 15 novembre 2018, prenant acte de la volonté de Monsieur François de Crécy d'être déchargé de la fonction de Président du Comité d'Audit tout en restant membre de celui-ci, le Conseil a accueilli Monsieur Olivier Schatz comme nouveau Président du Comité d'Audit. M.Verlaine, en tant que membre non indépendant au Comité d'Audit depuis le second semestre 2021 siège seul désormais à ses côtés, M.De Crécy ayant souhaité de ne plus intervenir au Comité d'Audit à compter de l'exercice civil 2023.

Administrateurs représentant les salariés et les salariés actionnaires

Lors de l'Assemblée générale du 22 septembre 2022, les actionnaires ont :

- pris acte de la désignation par l'ensemble des salariés du Groupe Réside Etudes, en application de l'article L.225-27-1 du Code de commerce, de deux administrateurs et de leurs suppléants représentant le collège non-cadres et le collège cadres, et
- désigné une Administratrice et son suppléant, en application de l'article L.225-23 du Code de commerce, lesdits Administrateurs ayant pour mission de représenter respectivement les salariés et les salariés actionnaires aux séances Conseil d'Administration.

Détails des rémunérations versées en 2022 aux administrateurs

a) Administrateurs bénéficiant d'un contrat de travail

En Euros	Rémunérations fixes (montant brut)	Rémunérations variables (1) (montant brut)	Rémunérations exceptionnelles	Avantages en nature	Jetons de présence	Total
M. Philippe Nicolet (2) Président Directeur Général	450 000	-	-	17 333	6 000	473 333
M. Robert Vergès Directeur Général Adjoint	322 294	60 000	-	5 652	6 000	393 946
M. Laurent Noiriel Directeur des activités de gestion	289 776	45 000	-	3 803	6 000	344 579
M. Bertrand de Demandolx (3) Directeur des activités internationales	167 029	-	-	13 337	6 000	186 367
M. Christophe Jardry Directeur des ressources humaines	210 107	40 000	24 000	4 525	6 000	284 631
M. Medhi Kabbadj Directeur d'Exploitation Représentant des salariés	147 552	27 000	-	3 617	-	178 169
MME. Esther Fischbach Assistante du Président Représentante des salariés	65 422	8 000	-	-	-	73 422
M. Mark Dutertre Responsable de résidences Représentant des salariés	21 851	-	-	1 301	-	23 151
Total	1 674 030	180 000	24 000	49 567	30 000	1 957 597

b) Administrateurs

En Euros	Jetons de présence	Total
M. François de Crécy Membre du comité d'audit	9 000	9 000
M. Philippe Mousset	6 000	6 000
M. Olivier Schatz Président du comité d'audit	9 000	9 000
M. Vincent Dupuy	6 000	6 000
M. Christian Verlaine Membre du comité d'audit	9 000	9 000
Total	39 000	39 000

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

(2) M. Nicolet a bénéficié à titre d'avantage en nature, de la prise en charge d'une cotisation retraite complémentaire.

(3) M. de Demandolx salarié de la filiale belge Réside Etudes Belgium jusqu'au 30 septembre 2022 a bénéficié d'une rémunération salariale incluant les cotisations d'assurance maladie restant à sa charge ; il a bénéficié de la prise en charge de la cotisation volontaire d'assurance chômage.

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 30/07/2020 et modifié par l'Assemblée du 29 juin 2021**

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.

L'Assemblée du 29 juin 2021 a décidé d'affecter audit plan 6 000 actions supplémentaires, le portant ainsi à 14 000 actions disponibles pour l'attribution gratuite, et rallongeant la durée maximum offerte au Conseil d'Administration pour consentir aux attributions à 38 mois à compter de 30 juillet 2020 ; la 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 demeurant inchangée.

Sur les 14 000 actions, aucune action n'a été attribuée à ce jour.

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 30 juillet 2020 en vue de la mise en place d'un nouveau plan.

➤ **Nouveau plan d'attribution**

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée générale de clôturer par anticipation le plan d'attribution d'actions décidé par l'Assemblée du 30/07/2020 et modifié par l'Assemblée du 29 juin 2021 et voter la mise en place d'un nouveau plan d'attribution gratuite 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.

A cet effet, le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée générale d'affecter 14 000 actions auto-détenues à ce nouveau plan d'attribution d'actions gratuites et de fixer à 26 mois la durée de l'autorisation à lui consentir en vue de procéder auxdites attributions.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du code de commerce, le Conseil d'Administration informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées en vertu de l'autorisation donnée par votre assemblée.

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 prévoyait des missions d'assistance et de conseils a fait l'objet de trois avenants successifs de prorogation signés les 07/12/2016, 26/03/2018 et 09/01/2019, ratifiés respectivement par le Conseil d'Administration du 16/05/2017, du 16/05/2018 et du 22/05/2019.

En date du 30 septembre 2022, un avenant n°4 a été signé entre les parties mettant fin à compter du 30 juin 2022 à la prestation forfaitaire de CV CONSEILS IMMOBILIERS assujettie à un nombre de jours d'intervention et prévoyant à compter du 1er juillet 2022, pour une durée indéterminée, l'intervention possible de M. VERLAINE sur la base d'un forfait journalier de 2 000€ HT avec un minimum d'intervention facturé de 0.25 jour et résiliation possible à tout moment moyennant un préavis de 3 mois. Cet avenant a fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration lors de sa réunion du 29 juin 2022.

Au titre de l'exercice 2022, le montant facturé par CV CONSEILS IMMOBILIERS s'est élevé à 189 000 € HT et 3 098 € 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.

- 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 2022, les prestations facturées s'élèvent à 15 750€ HT et 1 905 € 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 entre RESIDE ETUDES SÉNIORS 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 seniors.

ADELE est également un partenaire historique de la filiale du Groupe, RESIDENCES SERVICES GESTION, assurant le référencement des résidences étudiantes exploitées sur sa plateforme Internet.

Au titre de l'exercice 2022, le montant facturé par ADELE SAS aux sociétés du Groupe au titre de ses prestations de référencement s'est élevé à 357 484€ TTC, soit 297 903,33 € HT.

- Convention de prestations entre RESIDE ETUDES BELGIUM et BDDX Management, ayant pour gérant Bertrand de Demandolx, également Administrateur de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT. Cette convention, prenant effet le 01/10/2022, a été préalablement autorisée par le Conseil d'Administration de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT lors de sa séance du 29/06/2022. Ladite

convention, conclue pour une durée indéterminée et résiliable à tout moment moyennant un préavis de 6 mois, prévoit des honoraires mensuels de 21.250 EUR (HT) auquel s'ajoute un forfait annuel maximal de 12.000 EUR (HT) de frais de déplacement et de missions, à l'exception des frais des grands déplacements internationaux directement pris en charge par la Société. Corrélativement à la même date, M. De Demandolx a cessé d'être salarié de RESIDE ETUDES BELGIUM.

Motifs justifiant de l'intérêt pour la société : assister et accompagner la filiale RESIDE ETUDES BELGIUM dans sa gestion et dans la mise en place de sa stratégie générale, l'assister dans le développement et la croissance de son activité prioritairement en Belgique et dans les pays de l'Union Européenne

Au titre de l'exercice 2022, le montant facturé par BDDX à RESIDE ETUDES BELGIUM au titre de ses prestations s'est élevé à 80 767,50 € TTC, soit 66 750 € 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.
- Convention spécifique de trésorerie entre RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT, RESIDE ETUDES EXPLOITATION et RESIDE ETUDES APPARTHOTELS définissant les conditions et modalités d'emploi et gestion des fonds TSDI

Annexes

Référentiel de reporting du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale	130
Commentaires sur les prises de participation et de contrôle	135
Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	135
Rapports des Commissaires aux Comptes	136
Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur les informations RSE	157

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 ») ;
 - Séniors (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 couvre que les parties communes. En effet, le Groupe Réside Etudes ne gère pas les consommations énergétiques des parties privatives de ces deux types de résidences. Les factures des compteurs individuels sont réglées directement par les occupants.

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

Résidences	Electricité	Gaz / Réseau de chaleur	Eau
Estudines Noisy	-	Estimation de la consommation d'octobre et novembre 2021 sur la base de la consommation moyenne des 10 mois de l'année	-
Estudines Cergy Saint-Christophe	-	Estimation de la consommation d'octobre, novembre et décembre 2021 sur la base des factures de l'année précédente	-
Estudines Grenoble Europe	Estimation de la consommation de novembre, décembre 2021 et avril 2022 sur la base des factures de l'année précédente	-	-
Estudines Lyon Garibaldi	Estimation de la consommation de septembre 2022 sur la base des factures de l'année précédente.	-	-
Estudines Nice Bornala	Estimation de la consommation de septembre 2022 sur la base des factures de l'année précédente	-	Estimation pour le mois de juin 2022 sur la base de la consommation moyenne annuelle
Estudines Velizy	-	-	Estimation graphique pour le mois d'octobre 2021
Estudines Nice Baies des Anges	-	-	Estimation pour le mois d'octobre 2021 sur la base de la consommation moyenne annuelle
Estudines Strasbourg Black Swann	-	Estimation de la consommation de septembre 2022 sur la base des factures de l'année précédente	Estimation pour le mois de novembre sur la base de factures de l'année précédente
Residhome Opéra	Estimation de la consommation de septembre 2022 sur la base des factures de l'année précédente		Estimation graphique de la facture de décembre 2021
Residhome Asnières Park	-	Estimation de la consommation d'octobre et de novembre 2021 basée sur les factures des années précédentes	-

Residhome Arcachon Plaza	-	-	Estimation pour le mois de novembre sur la base de facture de l'année précédente
Residhome Clarion Carré Sénart	Estimation de la consommation de septembre 2022 sur la base des factures de l'année précédente	Estimation de la consommation d'août et de septembre 2022 sur la base des factures de l'année précédente	-
Residhome Gaston Teissier 19ème	-	Estimation de la consommation d'octobre et de novembre 2021 sur la base des factures de l'année précédente	Estimation graphique de la consommation en décembre 2021
Residhome Toulouse Ponts-Jumeaux	-	Estimation de la consommation d'octobre 2021 et d'août 2022 à partir de la consommation moyenne annuelle	-
Residhome Roissy Village			Estimation de septembre selon les factures de l'année précédente
Residhome Paris Courbevoie la Défense	-	-	Estimation graphique de la consommation en janvier 2022
Girandière Bruz	-	-	Estimation pour le mois de février 2022 sur la base de la consommation moyenne annuelle
Girandière Lisle d'Abeau	-	-	Estimation graphique de la consommation de novembre 2021
Girandière Marseille République	-	-	Estimation selon la moyenne annuelle pour septembre 2022
Girandière Le Havre	-	-	Estimation pour le mois de septembre 2022 sur la base de la consommation moyenne annuelle
Girandière Nice	-	-	Estimation pour le mois d'octobre 2021 sur la base de la consommation moyenne annuelle
Girandière Olivet	-	-	Estimation graphique de la consommation de décembre 2021
Girandière Perpignan	-	Estimation de la consommation d'août et de septembre 2022 sur la base des factures de l'année précédente	-
Girandière Tarbes	-	-	Estimation pour le mois de novembre 2021 sur la base de la consommation moyenne annuelle
Girandières Trélissac	-	-	Estimation graphique de la consommation de novembre 2021

Girandière Valenciennes	-	-	Estimation pour le mois de mars 2022 sur la base de la consommation moyenne annuelle
Girandière Bayonne	-	-	Estimation pour le mois de d'octobre 2021 sur la base de la consommation moyenne annuelle
Girandière Cognac	-	-	Estimation pour le mois de mars 2022 sur la base de la consommation moyenne annuelle
Girandière Bourguoin Jallieu	Estimation de la consommation de septembre 2022 sur la base des factures de l'année précédente	-	-
Girandière Massy	-	Estimation graphique de la consommation d'octobre 2021	-
Girandière Mont de Marsan	-	-	Estimation pour le mois d'octobre 2021 sur la base de la consommation moyenne annuelle
Girandière Wintzenheim	-	-	Estimation graphique de la consommation d'octobre 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 2022, par rapport à 2021 et sont calculés sur la base des facteurs d'émission ADEME :

- Facteur d'émission 2021 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)

Entrées des résidences de l'échantillon 2022

- Résidence Estudines Nice Arena St Augustin
- Résidence Residhome Clamart
- Résidence Girandière Saint-Germain-en-Laye
- Résidence Girandière Massy Girandière
- Résidence Girandière Ponts Jumeaux
- Résidence Girandière Mont-de-Marsan
- Résidence Girandière Seyne-sur-mer
- Résidence Girandière Wintzenheim

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

Le périmètre comprend l'UES Réside Etudes et Réside Etudes Séniors : 20 résidences étudiantes, 18 résidences hôtelières, et 34 résidences séniors sont incluses dans le périmètre de reporting. 1 nouvelle résidence étudiante, 1 résidence hôtelière et 6 résidences séniors ont été intégrées au périmètre de reporting de 2022 (au total 8 résidences).

Le contrôle de gestion suit l'ensemble des dépenses énergétiques et d'eau pour les résidences étudiantes, hôtelières et séniors. 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 2022. 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	2018	2019	2020	2021	2022
1- Capital en fin d'exercice (en K€)					
Capital social	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Nombre d'actions ordinaires émises	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
2- Opérations et résultats de l'exercice (en K€)					
Dividendes perçus	5 550	6 002	14 474	5 727	-
Résultat avant impôts et participation	(7 879)	(6 253)	(8 974)	(25 663)	(50 716)
Amortissements	-	-	-	-	-
Provisions	7 558	5 273	27 514	33 521	56 601
Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	(321)	(980)	18 540	7 859	5 885
Impôt sur les bénéfices	(1 009)	684	24 396	(496)	(3 288)
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	(6 870)	4 551	(33 392)	(25 167)	(47 428)
Résultat distribué	1 800	-	-	-	-
3- Résultat par action (en €)					
Résultat après impôts et participation et avant amortissements et provisions	1	10	(6)	8	9
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	(7)	5	(33)	(25)	(47)

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 2022

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 2022, 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^{er} janvier 2022 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

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

Paragraphe « 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 2022, le groupe détient des droits d'utilisation d'immeubles de placement pour un montant de 753 490 milliers d'euros et d'autres immeubles de placement pour un montant de 225 806 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>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>Les justes valeurs retenues par la direction sont fondées 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 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'évolution des performances opérationnelles des résidences.</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 effectué des procédures analytiques en comparant les évaluations avec celles établies au 31 décembre 2021, 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>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 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 avec celles retenues dans les 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>

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 2022, PHM-AEC était dans la 12^{ème} année de sa mission sans interruption et Deloitte & Associés dans la 25^{ème} année, compte tenu des successions de mandats intervenues entre entités juridiques du même réseau, dont 10 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 30 juin 2023

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC

A blue shield icon with a white checkmark, followed by a handwritten signature in black ink.

Vincent MOLINIE

Deloitte & Associés

A blue shield icon with a white checkmark, followed by 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 des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 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

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des autres créances

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

<u>Risque identifié</u>	<u>Réponses apportées lors de notre audit</u>
<p>Le montant net des titres de participation s'élève à 270 439 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 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. Ils sont dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité.</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 les exercices précédents. Nous avons également apprécié avec nos spécialistes en évaluation intégrés dans l'équipe d'audit les taux retenus pour actualiser des flux de trésorerie futurs.</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">▪ pour les filiales patrimoniales portant des immeubles de placement, la valeur vénale des immeubles, déterminée annuellement par un expert indépendant ;▪ pour les filiales d'exploitation et les filiales développant des programmes de promotion immobilière, les perspectives de résultats de leurs activités retenus dans les flux de trésorerie futurs actualisés utilisés pour déterminer leur valeur d'utilité.	<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 dans le bilan, 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.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 2022, PHM-AEC était dans la 12^{ème} année de sa mission sans interruption et Deloitte & Associés dans la 25^{ème} année, compte tenu des successions de mandats intervenues entre entités juridiques du même réseau, dont 10 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 30 juin 2023

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC

A blue shield icon with a white checkmark is positioned to the left of a handwritten signature in black ink.

Vincent MOLINIE

Deloitte & Associés

A blue shield icon with a white checkmark is positioned to the left of 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 2022

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

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Convention de prestations d'assistance et de conseils avec la société SAS CV CONSEILS IMMOBILIERS

Une convention avait 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.

En date du 30 septembre 2022, un quatrième avenant a été signé entre les parties mettant fin à compter du 30 juin 2022 à la prestation forfaitaire de CV CONSEILS IMMOBILIERS assujettie à un nombre de jours d'intervention et prévoyant à compter du 1^{er} juillet 2022, pour une durée indéterminée, l'intervention possible de M. Christian VERLAINE sur la base d'un forfait journalier. Cet avenant a fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'Administration lors de sa réunion du 29 juin 2022.

Personne concernée : M. Christian VERLAINE, président de la société SAS CV CONSEILS et 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 sur la base d'un forfait journalier de 2 000 euros HT avec un minimum

d'intervention facturé de 0,25 jour. Durée indéterminée d'engagement contractuel et respect d'un préavis de 3 mois pour sa résiliation.

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. Christian VERLAINE depuis son départ en retraite.

Au titre de l'exercice 2022, le montant facturé par CV CONSEILS IMMOBILIERS s'est élevé à 189 000 euros HT et 3 098 euros HT de frais.

Convention de prestations entre RESIDE ETUDES BELGIUM et BDDX Management

Convention de prestations entre RESIDE ETUDES BELGIUM et BDDX Management, ayant pour gérant M. Bertrand DE DEMANDOLX, également administrateur de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT. Cette convention, prenant effet le 1^{er} octobre 2022, a été préalablement autorisée par votre Conseil d'Administration lors de sa séance du 29 juin 2022. Corrélativement à la même date, M. DE DEMANDOLX a cessé d'être salarié de RESIDE ETUDES BELGIUM.

Personne concernée : M. Bertrand DE DEMANDOLX gérant de la société BDDX Management et administrateur de votre société.

Nature et objet : missions d'assistance de la filiale RESIDE ETUDES BELGIUM.

Modalités : convention conclue pour une durée indéterminée et résiliable à tout moment moyennant un préavis de 6 mois. La convention prévoit des honoraires mensuels de 21 250 euros HT auquel s'ajoute un forfait annuel maximal de 12 000 euros HT de frais de déplacement et de missions, à l'exception des frais des grands déplacements internationaux directement pris en charge par la société.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : assister et accompagner la filiale RESIDE ETUDES BELGIUM dans sa gestion et dans la mise en place de sa stratégie générale, l'assister dans le développement et la croissance de son activité prioritairement en Belgique et dans les pays de l'Union Européenne.

Au titre de l'exercice 2022, le montant facturé par BDDX Management à votre société s'est élevé à 66 750 euros HT.

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 entre RESIDE ETUDES SENIORS, RESIDENCES SERVICES GESTION, filiales de votre société, et ADELE SAS

Votre société est indirectement intéressée à la présente convention. Cette convention, conclue le 21 avril 2021 et prenant effet le 1^{er} avril 2021, a été préalablement autorisée par votre conseil d'administration lors de sa séance du 30 novembre 2020.

Personne concernée : M. Vincent DUPY administrateur de votre société et représentant la société HOME&SERVICES Sarl, président de la société ADELE SAS.

ADELE SAS 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 2022, le montant facturé aux sociétés du groupe par ADELE SAS au titre de ses prestations de référencement s'est élevé à 297 903 euros HT.

Contrat de prestations de service et de conseils financiers entre votre société et la société OMS Conseil Sprl

Cette convention, dont la signature est intervenue le 30 juillet 2020, a été préalablement autorisée par votre conseil d'administration le 10 juillet 2020 et ratifiée par le conseil d'administration du 30 novembre 2020.

Personne concernée : M. Olivier SCHATZ, gérant de la société OMS Conseil Sprl et administrateur de votre société.

Au titre de l'exercice 2022, le montant facturé par OMS Conseil à votre société s'est élevé à 15 750 euros auxquels s'ajoutent 1 905 euros de frais.

Paris et Paris-La Défense, le 30 juin 2023

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC

Deloitte & Associés



Vincent MOLINIE

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 des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes

Assemblée générale mixte du 20 juillet 2023 – Résolution n°11

A l'assemblée générale de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes au profit des membres du personnel salarié de votre société et des sociétés dont 10% au moins du capital ou des droits de vote sont détenus, directement ou indirectement, par votre société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 100 000 actions de la société.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée maximum de 26 mois, à attribuer des actions gratuites existantes.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes.

Paris et Paris-La Défense, le 30 juin 2023

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

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 2022

A l'Assemblée Générale des actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société Réside Etudes Investissement (ci-après « entité »), désigné organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC sous le numéro n°3-1886 (Accréditation Cofrac Inspection, portée disponible sur 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 2022 (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

Commentaires

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

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 et disponibles sur demande au siège de l'entité.

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 des dites 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) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à notre programme de vérification en application des dispositions des articles A. 225 1 et suivants du code de commerce, de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative, et de la norme internationale ISAE 3000 (révisée - *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*).

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 en juin 2023 sur une durée totale d'intervention de trois 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 demi-douzaine 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, du développement durable et des achats.

Nos travaux ont fait appel à l'utilisation de technologies de l'information et de la communication permettant la réalisation des travaux et entretiens à distance sans que cela n'entrave leurs exécutions.

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, 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.
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^{ème} alinéa du III de l'article L. 225-102-1.
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité 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 importantes¹.
- 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.

¹ Actions de maîtrise des risques de santé et sécurité des personnes ; Protection et sécurité des données.

- 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.
- Pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants², 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'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

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 30 juin 2023

L'un des commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés



Emmanuel PROUDHON
Associé, Audit



Julien RIVALS
Associé, Développement Durable

² Effectif total au 31/12/2022, Part des femmes cadres, Nombre d'embauches total, Nombre de départs total, Taux d'absentéisme, Taux de fréquence des accidents du travail, Consommation d'eau totale (estimée), Consommation d'énergie totale (estimée) et Emissions de GES totales liées aux consommations d'énergie (estimée).

— GROUPE —
RÉSIDE ÉTUDES

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