

RAPPORT ANNUEL 2019



Résidence seniors Palazzo Chessy (77)

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

Rapport annuel 2019

Présentation du Groupe	5
Historique	6
Synthèse du Président	7
Le modèle d'activité	10
Chiffres clés au 31/12/2019	11
Le parc géré	12
Les résidences pour étudiants	13
Les résidences hôtelières	14
Les résidences pour seniors	16
Rapport de gestion du Groupe	17
Activités 2019 et perspectives	18
Présentation des risques du Groupe	24
Les principales règles et procédures de contrôle interne	27
Comptes consolidés du Groupe Réside Etudes	29
Etat de la situation financière	30
Etat de variation des capitaux propres consolidés	32
Compte de résultat consolidé	33
Information sectorielle	35
Tableau des flux de trésorerie consolidé	38
Notes annexes aux états financiers consolidés	39
Liste des sociétés consolidées	63
Déclaration de Performance Extra-Financière	67
Le Groupe Réside Etudes et la RSE	68
Développement du capital humain	71
Qualité de vie et santé au travail	75
Bien-être et sécurité des personnes	76
Mixité et handicap	79
Efficacité énergétique et intensité carbone	81
Ethique des affaires	86
Protection et sécurité des données	87
Approvisionnement et Relations Durables	88
Comptes annuels	91
Comptes annuels	92
Affectation du résultat et renseignements divers	95
Notes annexes aux comptes annuels	97
Tableau des filiales et participations	102
Gouvernement d'entreprise	104
Composition du Conseil d'Administration	105
Gouvernement d'entreprise	106
Rapport sur la politique de rémunération des dirigeants	107

Détails des rémunérations versées en 2019 aux administrateurs	108
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	109
Liste des conventions réglementées et courantes	110

Annexes 112

Référentiel de reporting du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale	113
Commentaires sur les prises de participation et de contrôle	120
Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	120
Liste des services autres que la certification des comptes	121
Rapports des Commissaires aux Comptes	122
Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur les informations RSE	151

Présentation du Groupe

Historique	6
Synthèse du Président	7
Le modèle d'activité	10
Chiffres clés au 31/12/2019	11
Le parc géré	12
Les résidences pour étudiants	13
Les résidences hôtelières	14
Les résidences pour seniors	16



Synthèse du Président

2019 a été une nouvelle année de croissance pour le Groupe Réside Etudes dont le parc géré s'est accru de 6 nouvelles résidences étudiantes, 4 résidences de tourisme, et 8 résidences seniors. Au 31 décembre 2019 le Groupe RESIDE ETUDES exploite ainsi plus de 29000 logements et demeure leader en France des résidences urbaines avec services. Le chiffre d'affaires 2019 consolidé du groupe atteint 486 m€ (avant IFRS 16), en progression de 5% par rapport à 2018. Le CA avant IFRS 16 et tenant compte des coentreprises de promotion ne donnant pas le contrôle, se monte à 550 m€. Le nombre de collaborateurs permanents du groupe est passé de 2160 fin 2018 à près de 2500 fin 2019, principalement du fait des ouvertures de résidences pour seniors.

L'exercice écoulé est marqué par l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019 de la nouvelle norme européenne IFRS 16, qui retrace dans les comptes consolidés tous les contrats de location classiques (baux commerciaux et civils) comme des contrats de location financière. En synthèse, le bilan du groupe est impacté à hauteur de 1,085 milliard d'euros, soit une multiplication par plus de 2,5 avec à l'actif des droits d'utilisation représentatifs de la « propriété temporaire » des résidences gérées, et au passif des dettes locatives correspondant aux loyers à verser aux bailleurs durant cette période. L'impact d'IFRS 16 est de +102,2 m€ sur l'EBITDA consolidé et de -10,6 m€ sur le résultat net consolidé. La méthodologie et l'impact sont détaillés dans ce rapport.

Pour faciliter la lecture des évolutions entre 2018 et 2019, en particulier dans l'analyse par branche, le présent rapport fait apparaître les comptes consolidés 2019 avant IFRS 16 chaque fois que nécessaire.

Activités de promotion

L'activité a été dynamique en 2019, avec un écoulement commercial plus rapide que la mise à l'offre et qui a porté les réservations à un record de 303 m€ HT. Les signatures notaires des investisseurs particuliers (hors ventes en bloc) ont progressé de 15%, passant de 191 m€ en 2018 à 220 m€ HT en 2019. Les signatures notaires totales y compris ventes en bloc se sont maintenues au niveau élevé de 263 m€ après un pic de 317 m€ HT en 2018.

Le chiffre d'affaires à l'avancement calculé en tenant compte des coentreprises ne donnant pas le contrôle et avant IFRS 16, est passé de 188,6 m€ à 183,3 m€ entre 2018 et 2019. Cette légère baisse est le fait des moindres ventes en bloc (43,4 m€ en 2019 contre 125,8 m€ HT en 2018) et du retard de certains chantiers. Le taux de marge est passé de 9,4% à 7,1% sous l'effet des ventes en bloc de 2018.

L'EBITDA de la branche promotion (avant IFRS 16) s'établit à 6,7 m€ et son résultat avant IS à 5 m€ contre 11 m€ en 2018.

Activités d'exploitation

Le chiffre d'affaires des activités de gestion progresse au global de +9,4% en 2019 (+7,1 % hors nouvelles résidences et autres produits) pour s'établir à 343,9 M€ contre 317,1 M€ HT en 2018.

Avant IFRS 16, l'EBITDA 2019 de la branche exploitation s'établit à -6,6 m€ du fait des relais SPA (- 4,5 m€) et de l'exploitation de résidences seniors (- 14,8 m€). Le résultat avant impôts passe de - 3,8 m€ en 2018 à -13,4 m€ en 2019.

Les Relais Spa de Val d'Europe et de Roissy ont vu leurs déficits passer de -2,4 à -1,8 m€ pour le premier, et de -6,9 à -3,3 m€ pour le second (de -5,3 m€ à -5 m€ en termes comparables). Leurs recettes ont progressé de 10,2% et 7,3% en 2019 respectivement, et de +5,8% et +6,2% à périmètre constant. S'agissant de Roissy SPA, le loyer de crédit-bail est pris en charge par la branche patrimoine depuis 2019 dans le cadre d'un projet de retour à l'équilibre incluant une réduction des loyers proposée aux propriétaires. Un projet de retour à l'équilibre est également prévu pour le Relais SPA Val d'Europe.

Le secteur des résidences services pour seniors a continué son développement avec un chiffre d'affaires en progression de 32,8%. A périmètre constant (hors ouvertures 2019), le chiffre d'affaires a progressé de 28% grâce à un meilleur taux d'occupation, passé de 60,4% en 2018 à 74,2 % en 2019. Le parc locatif a progressé de huit résidences pour atteindre une capacité gérée de plus de 4500 logements au 31 décembre 2019. Compte tenu du poids des nouvelles ouvertures, le résultat avant IS (avant IFRS 16) est déficitaire à -16,9 M€ contre -6,5 M€ en 2018.

Le secteur des résidences pour étudiants a connu une augmentation de 4% de ses recettes. Avant IFRS 16, l'EBITDA se monte à 7,1 m€ et le résultat avant IS à 5,2 M€ contre 5,5 M€ au titre de l'exercice 2018, affecté par le faible remplissage de la résidence de Paris Batignolles réservée initialement aux chercheurs mais qui accueillera désormais tous types d'étudiants.

Le secteur des résidences de tourisme urbaines hors Relais SPA a été affecté par des éléments non récurrents : crise des « Gilets jaunes », grèves de fin d'année, retard de livraison de trois nouvelles résidences à Puteaux, Toulouse et Marseille. Le résultat avant IS de ce secteur d'activité s'établit à 3,5 m€ en 2019 (avant IFRS 16) contre 5,9 M€ au titre de l'exercice 2018.

Activités patrimoniales

A l'occasion de l'entrée en vigueur d'IFRS 16, une méthodologie objective et permanente a été élaborée qui a conduit le groupe à modifier le classement de ses immeubles en patrimoine ce qui a abouti au reclassement des résidences pour seniors en immeubles d'exploitation.

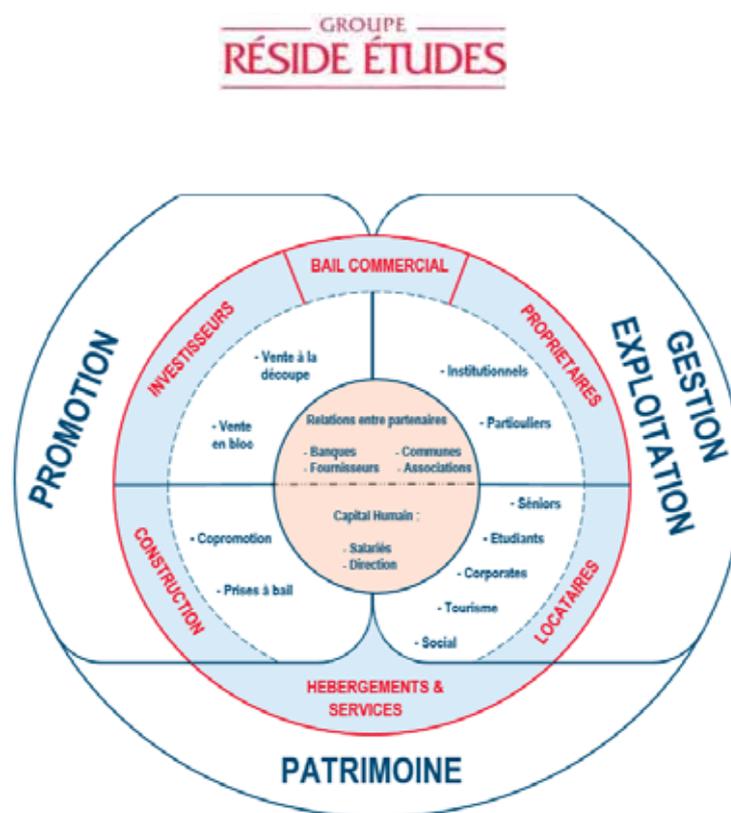
L'évaluation des immeubles de placement à leur juste valeur sur la base d'expertises indépendantes a fait ressortir un gain de 7,7 M€ sur l'exercice.

Enfin, une importante opération de refinancement hypothécaire et de restructuration de la dette adossée aux actifs en patrimoine a été réalisée en 2019. Le coût de mise en place de cette opération ainsi que la prise en charge du loyer de crédit-bail du Relais SPA de Roissy expliquent principalement l'évolution du résultat avant impôt de la branche patrimoine de 10,4 m€ en 2018 à 2,6 m€ en 2019 (avant IFRS 16).

* * *

Au global l'EBITDA courant du groupe s'établit à 14,2 m€ avant IFRS 16 et à 116,4 m€ en norme IFRS 16. Le résultat net part du groupe ressort à -6,7 m€ avant IFRS 16 (-17,3 m€ après IFRS 16) contre 11,8 m€ en 2018, évolution liée à l'accroissement du parc de résidences seniors, à de moindres bénéfices de la branche promotion et à des charges non récurrentes liées aux opérations de financement de l'année.

La structure financière fin 2019 reste solide avec des capitaux propres du groupe au 31/12/2019 de 92,3 m€ avant IFRS 16 et de 172,3 m€ après impact d'IFRS 16, pour une dette financière nette (hors concours bancaires de promotion et dette affectée à des opérations immobilières) de 29,7 m€.



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

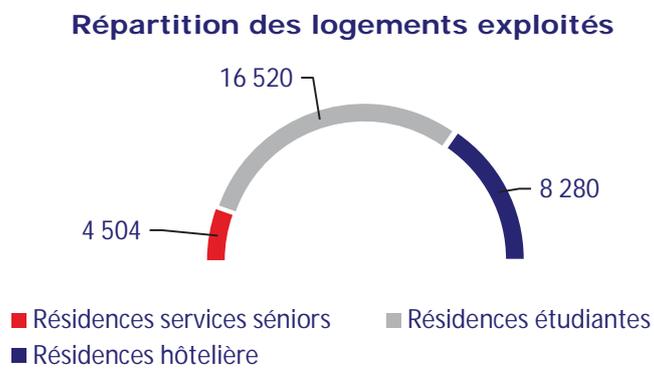
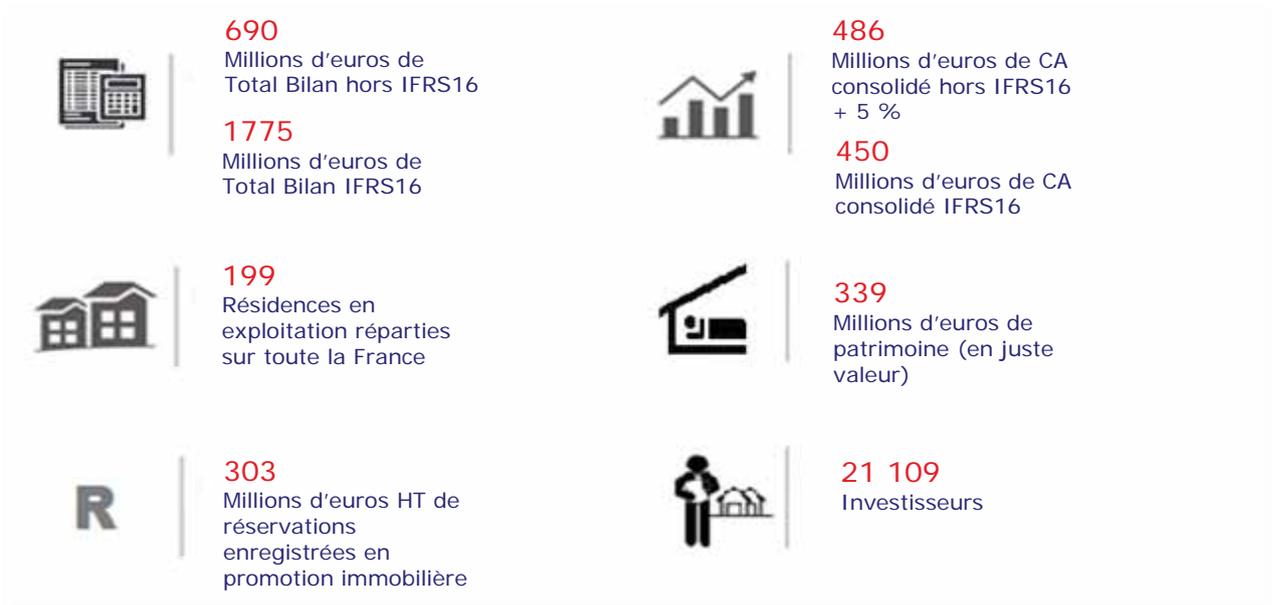
Avec l'offre permanente de gestion intégrée, proposée par le Groupe Réside Études à ses investisseurs-proprétaires, les revenus locatifs sont mieux sécurisés et les propriétaires dégagés de toute contrainte d'exploitation, au travers d'un bail commercial.

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

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

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

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

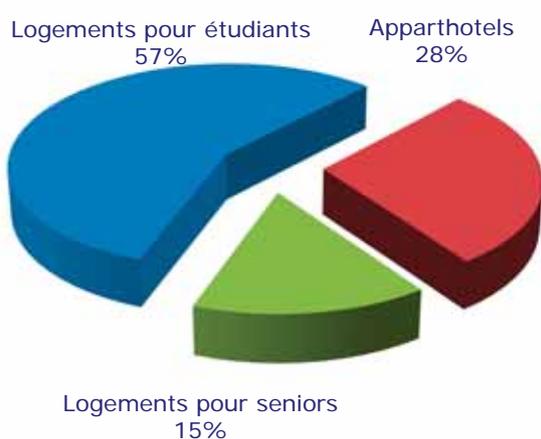


Le parc géré

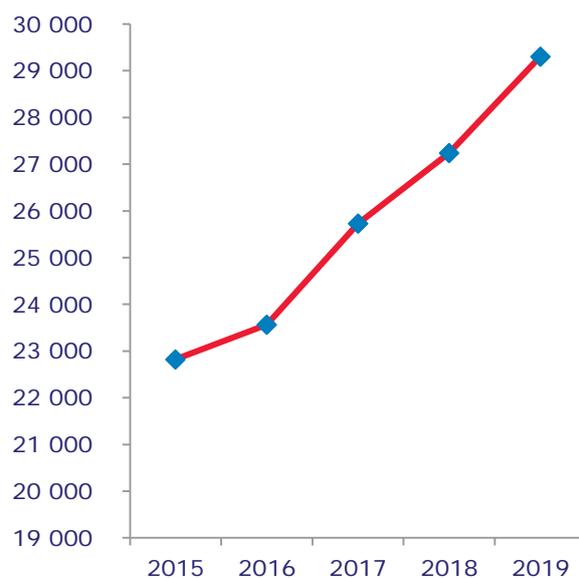
Le tableau et les deux graphiques ci-après montrent l'évolution et la composition par enseigne du parc locatif géré du Groupe qui s'élève à 29 304 appartements à fin 2019 contre 27 243 au 31 décembre 2018, soit un parc géré en augmentation de 2 061 logements (8 %).

Nombre de logements par enseigne au 31 décembre	2019	2018
Logements pour étudiants	16 520	15 783
Apparthotels	8 280	7 884
Logements pour seniors	4 504	3 576
Total	29 304	27 243

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



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



Les résidences pour étudiants

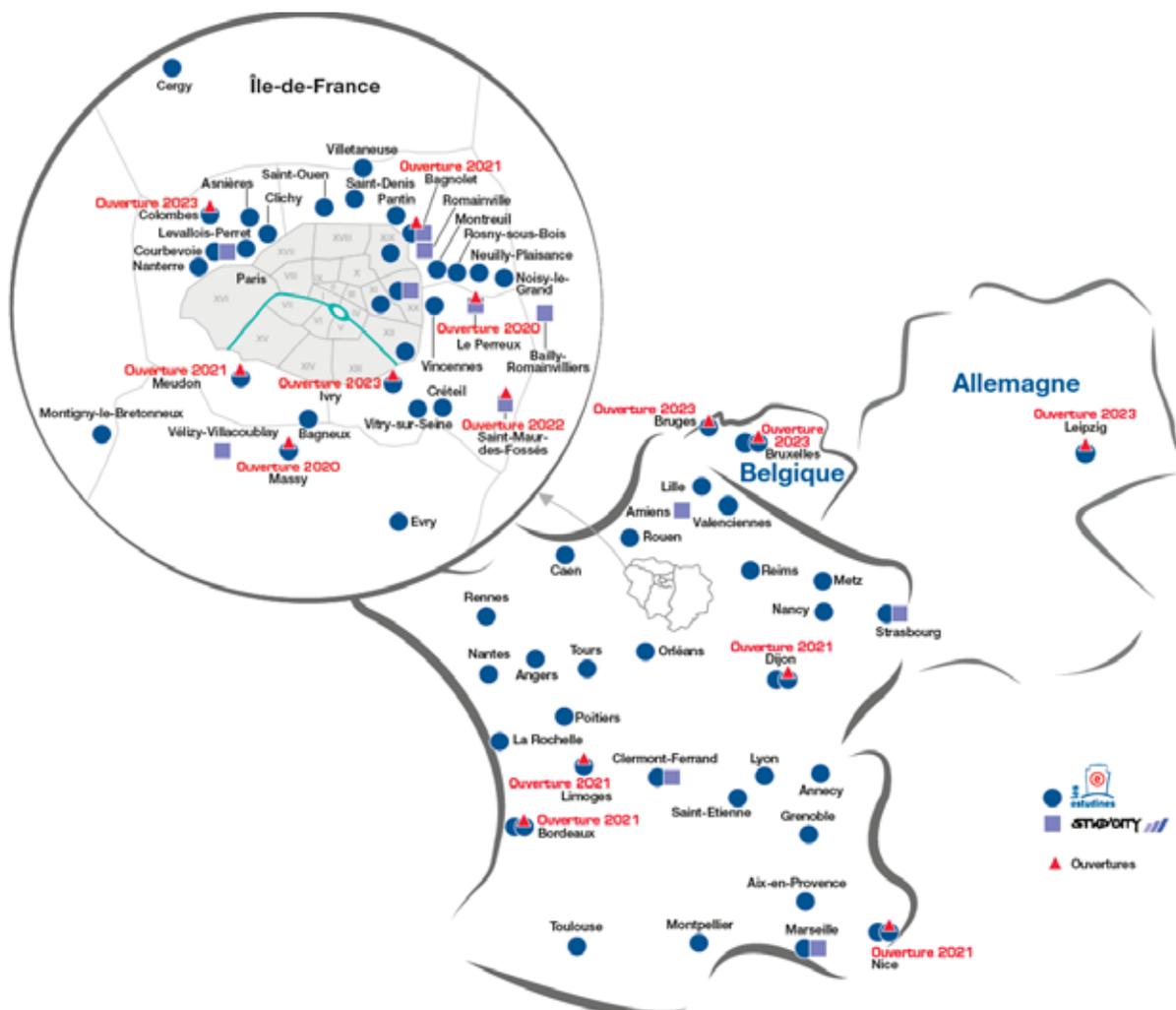


Le Groupe exploite ses résidences à travers deux marques :

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

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

La carte ci-dessous montre les implantations des 116 résidences exploitées au 31/12/2019, pour un total de 16 520 logements, et des 19 résidences dont l'ouverture est programmée dans les années à venir, portant le nombre total de logements à 19 834.



Les résidences hôtelières



Plus de 80 résidences hôtelières sont réparties dans la France entière, avec différentes gammes d'établissements : Relais Spa, Residhome Apparthotel et Séjours & Affaires Apparthotel.

Residhome Apparthotel sont 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

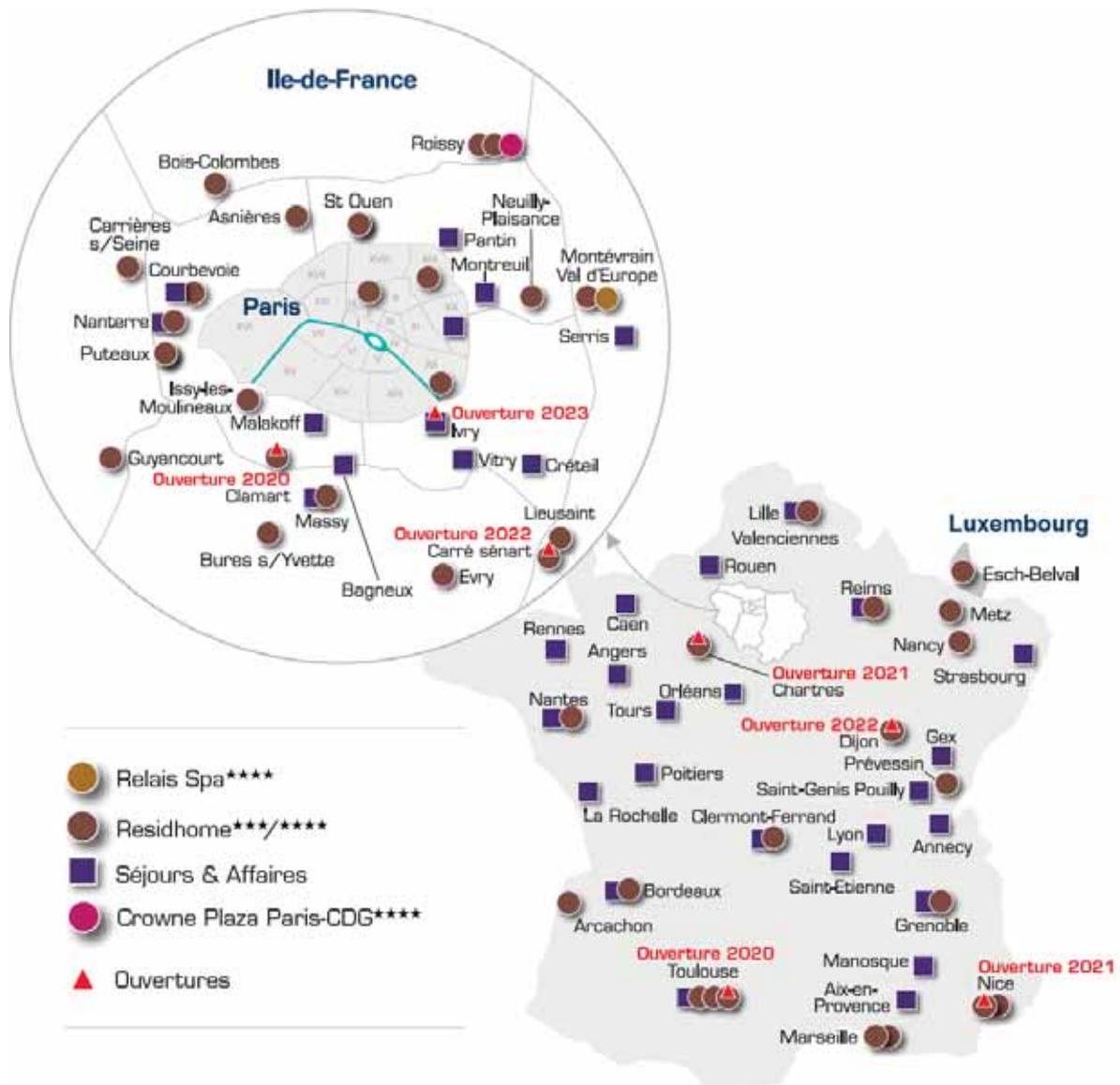
Séjours & Affaires Apparthotel, sont des résidences de tourisme et d'affaires, avec services hôteliers inclus ou à la carte :

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

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

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

La carte ci-dessous montre les implantations des 82 résidences exploitées au 31/12/2019, pour un total de 8 280 logements, et des 7 résidences dont l'ouverture est programmée dans les années à venir, portant le nombre total de logements à 9 001



Rapport de gestion du Groupe

Activités 2019 et perspectives	18
Présentation des risques du Groupe	24
Les principales règles et procédures de contrôle interne	27

Activités 2019 et perspectives

Le Groupe a appliqué pour la première année la norme IFRS 16, traitant des contrats de location. Ses principes et ses impacts sont présentés en note 1 et 2 des annexes aux états financiers.

Les principaux impacts sur les capitaux propres d'ouverture et de clôture, ainsi que sur le résultat sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Impacts IFRS 16 sur fond propres	Ouverture	Clôture	Résultat
Impact fonds propres avant impôts	90,6	76,5	(14,1)
Impôts différés		3,5	3,5
Impact fonds propres	90,6	80,0	(10,6)

Impacts IFRS 16 sur résultat	hors IFRS 16	Impacts	avec IFRS 16
Résultat Avant Impôts	(9,2)	(14,1)	(23,3)
Impôts différés	2,5	3,5	6,0
Impact résultat net	(6,7)	(10,6)	(17,3)

I - Activités d'exploitation

La branche Exploitation du Groupe a poursuivi son développement en 2019 avec une progression nette du parc de résidences exploitées de 18 unités ; les principales ouvertures de l'exercice par secteur d'activité concernent :

- Les Estudines de Paris Batignolles, Angers, Anzin, Caen et Bruxelles
- Les Residhome à Paris (dont Puteaux), Marseille et Toulouse
- Les résidences Séniors, à Cenon, La Seyne sur Mer, Mont de Marsan, Orléans, Perpignan, Reims, Saint Ouen, Toulouse Balma. Par ailleurs les résidences d'Audenge et Wintzenheim ont été livrées fin 2018 et ont ouvert début 2019.

Les recettes de la branche Exploitation s'élèvent à 357,9 M€ en 2019 contre 327,2 M€ en 2018, soit une progression de 9,4 % ; la décomposition par sous-secteurs d'activité est la suivante :

Produits d'exploitation du secteur d'activité gestion en M€	2019	2018	Evolution 2019 / 2018
Résidences Services Gestion et Filiales	121,5	116,8	4,0%
Résidence Etudes Aparthotels et filiales	125,5	121,8	3,0%
Relais Spa Val d'Europe	11,9	10,8	10,2%
Relais Spa Roissy (Crowne Plaza)	17,7	16,5	7,3%
Résidence Etudes Seniors et Filiales	68,8	51,8	32,8%
Autres (1)	12,5	9,5	31,6%
Total	357,9	327,2	9,4%

(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 courant avant impôts de la branche s'est dégradée à -13,4 M€ contre -3,8 M€ en 2018 (avant IFRS 16). L'analyse de ces résultats par sous-secteur d'activité est détaillée ci-après.

Résidences Services Gestion et Filiales

L'augmentation de 4,0 % des recettes des résidences pour étudiants provient en grande partie de l'impact des nouvelles résidences mises en exploitation à la rentrée 2019. Une résidence pour étudiants à Bruxelles a été mise en exploitation cette année.

Le résultat avant IS de ce secteur d'activité est en très légère baisse, et ressort à 5,2 M€ contre 5,5 M€ en 2018 (avant IFRS 16).

Résidence Etudes Apparthotels et Filiales

Le résultat avant IS de ce secteur a connu une nouvelle progression de 3,0 % en 2019. Le résultat avant IS (avant IFRS 16) de ce secteur d'activité est en régression à 3,5 M€ contre 5,9 M€ au titre de l'exercice 2018.

Résidence Relais Spa Val d'Europe

La résidence a connu une croissance de son produit d'exploitation de 10,2% en 2019 y compris restaurant, et de +5,8% à périmètre constant (hors restaurant). Le résultat courant reste déficitaire à -1,8 M€ (avant IFRS 16). Un plan de retour à l'équilibre est prévu sur cette résidence située au cœur d'un bassin dynamique (Marne-la-Vallée, Eurodisney).

Résidence Relais Spa Roissy (Crowne Plaza)

Le Relais Spa Roissy est exploité sous l'enseigne Crowne Plaza depuis juillet 2017. Le bénéfice espéré de la visibilité de la marque internationale n'est malheureusement pas avéré ; malgré une augmentation des recettes de 7,3% (+6,2% à périmètre comparable), le résultat avant IFRS 16 reste lourdement déficitaire en 2019 : - 3,3 m€ après transfert du loyer de crédit-bail à la branche exploitation et - 4,9 m€ en réintégrant ce loyer (de -5,3 m€ à -5 m€ en termes comparables).

Le plan de restructuration financière de cette activité décidée par le Groupe à la fin de l'année 2018 est en cours de mise en œuvre depuis le premier trimestre 2020.

Résidence Etudes Seniors et filiales

Le secteur des résidences services pour seniors a continué son développement. Le parc locatif a progressé à 4 504 logements exploités à fin décembre 2019, avec des taux d'occupation qui sont en amélioration. Le taux d'occupation des résidences ayant au moins 3 années complètes d'exploitation au 01/01/2019 ressort à 89,8%.

Dans ce contexte, le chiffre d'affaires a progressé de 32,8 % en 2019 avec l'ouverture de 8 nouvelles résidences, mais compte tenu du poids des ouvertures, le résultat avant IS (avant IFRS 16) est resté lourdement déficitaire en 2019 à - 16,9 M€ contre - 6,5 M€ en 2018.

Activités annexes

Il s'agit des activités des sociétés dites de services, à savoir l'YSER SAS et les deux sociétés de syndic Lincoln François Premier et CLB Gestion. Le résultat de ces activités s'établit à 0,1 M€ avant impôts.

II - Activités patrimoniales

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

A l'occasion de passage à la norme IFRS 16, le Groupe a revu le classement de ses immeubles, qu'ils soient en patrimoine ou en propriété d'investisseurs tiers, en adoptant une méthode objective et permanente.

La nouvelle méthode est présentée en note 1 des annexes aux états financiers.

Les résidences seniors ont ainsi été reclassées en 2019 en biens d'exploitation.

Patrimoine du Groupe au 31 décembre 2019 : évaluation

Biens patrimoniaux en M€	2019	2019
	valeur nette comptable	valeur expertise HD
Total Immeubles d'exploitation	94,4	105,9
Total Immeubles de placement	116,7	213,4
Total Immeubles de placement en cours - valeur comptable	19,4	19,4
Patrimoine total au 31 décembre 2019	230,5	338,7

*HD = hors droits

Le refinancement de la branche patrimoniale a assuré en 2019 la levée d'option du crédit-bail immobilier de la résidence Paris-Opéra porté par la foncière du même nom.

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

Le patrimoine du Groupe s'élève à 327,2 M€ (338,7 M€ avec l'ensemble des immeubles de placement et d'exploitation évalués à leur juste valeur – voir tableau en page 19), soit une croissance de 31,9 M€ par rapport à 2018. Cette croissance s'explique de la façon suivante :

Patrimoine du Groupe en M€	2019	2019	2018	2018
	Valeur nette	Valeur Expert	Valeur nette	Valeur Expert
Immeubles de placement dont		213,4		206,4
Reclassements		(30,4)		
Acquisitions		15,0		4,8
Virement d'en cours		17,5		24,8
Variation Juste Valeur nette		5,0		15,3
<i>Frais liés à la levée d'option de crédit-bail pour la résidence Opéra</i>		(2,8)		
<i>Variation Juste Valeur brute</i>		7,7		
Immeubles de placement en cours	19,4		27,4	
Immeubles d'exploitation y compris en cours dont	94,4		61,5	
Reclassements	30,4			
Acquisitions	2,5		17,7	
Patrimoine total au 31 décembre	327,2		295,3	

- Reclassement des résidences seniors de Montigny-le-Bretonneux et Marseille République de bien de placement à bien d'exploitation (-36,1 M€) et reclassement des encours de la résidence Marseille Le Castel d'exploitation à bien de placement (+5,7 M€), soit 30,4 M€ en net ;
- Acquisition de biens de placement en crédit-bail de la résidence Jas de Bouffan (+8,9 M€) et acquisition complémentaire pour la résidence Marseille Le Castel (+2,4 M€) et de divers actifs de placement (+3,7 M€) ;
- Virement d'en cours : réception de la résidence pour chercheurs et étudiants de Paris-Batignolles (+17,5 M€) ;
- Revalorisation nette des actifs de placement (+5 M€) ;
- Les immeubles de placement en cours de construction en 2019 correspondent aux constructions des résidences hôtelières Belval et Augny, et de la résidence pour étudiants de Paris-Bagnolet ;
- Acquisition de divers actifs d'exploitation (+2,5 M€) ;
- Réception des locaux de services des biens d'exploitation constitués des résidences seniors situées à Morangis et Ponts Jumeaux.

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

Le résultat avant impôts (avant IFRS 16) de la branche patrimoniale ressort en 2019 à 2,6 M€ contre 10,4 M€ en 2018, cette dégradation venant principalement du transfert de la charge de loyer de crédit-bail du Relais SPA Roissy (1,6 m€) et des coûts exceptionnels liés à l'opération de refinancement hypothécaire (4,6 m€). L'évaluation des immeubles de placement à la « juste valeur » sur la base d'expertises indépendantes a fait ressortir une plus-value de 5 M€ (+ 7,7 m€ hors frais activés liés à la levée d'option du crédit-bail de Paris Opéra).

III - Activités de promotion

Résidé Etudes développe plusieurs lignes de résidences services :

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

✓ Commercialisation des programmes

Le niveau des réservations d'appartement enregistrées ainsi que le volume d'actes notariés signés au cours de l'exercice constituent des indicateurs avancés de l'activité de la branche Promotion.

Les statistiques de réservations, de signatures d'actes notariés, qui comprennent l'ensemble des programmes commercialisés y compris pour le compte de tiers, et les ventes en bloc, sont résumées dans le tableau ci-après :

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

	2019	2018	Evolution 2019/ 2018
Réservations réalisées en M€ (Net d'annulations)	303,2	293,4	3%
<i>En nombre de logements</i>	<i>1 750</i>	<i>1 531</i>	<i>14%</i>
Actes notariés signés en M€	263,0	317,6	-17%
<i>En nombre de logements</i>	<i>1 510</i>	<i>1 800</i>	<i>-16%</i>

Le montant des réservations nettes d'annulation en 2019 a atteint 303,2 M€ soit une activité en hausse par rapport à 2018. Les signatures d'actes notariés ont régressé en 2019 à 263,0 M€ (pour 1 510 logements) contre 317,6 M€ (pour 1 800 logements) en 2018.

Ces réservations incluent deux lettres d'intention concernant des ventes en bloc de résidences services seniors représentant 205 appartements pour un montant total de 43,4 M€ contre trois lettres d'intention de 295 appartements pour un montant total de 80,3 M€ en 2018.

L'année 2019 garde la même dynamique par des ventes de résidences services seniors qui restent prépondérantes, comme le montre le tableau ci-après :

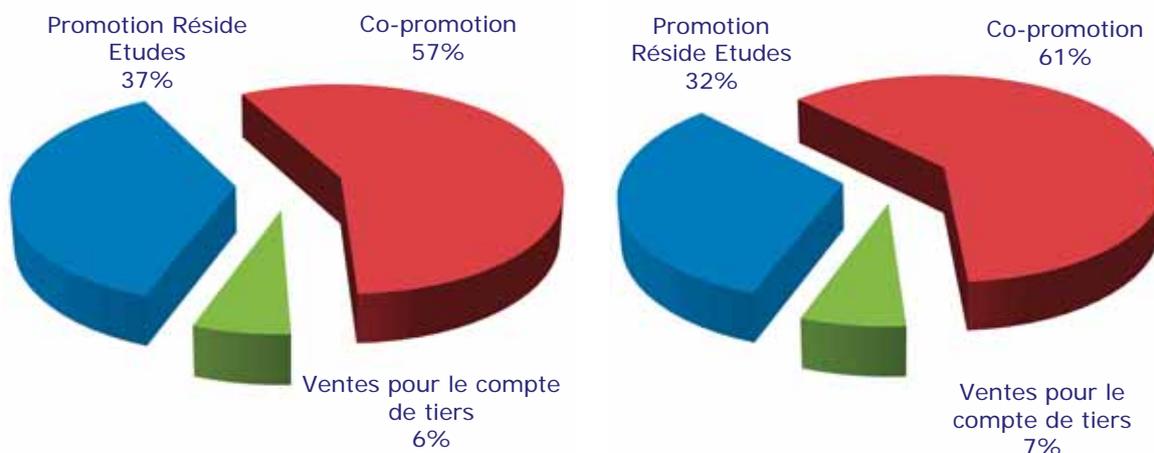
Répartition par nature de produits des actes notariés signés en M€	2019	2018
Résidences pour seniors	222,0	261,9
Résidences pour étudiants	18,0	33,6
Apparthotel	23,0	21,4
Accession	-	0,7
Total	263,0	317,6

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. L'année 2019 se caractérise par un léger tassement des ventes :

Répartition par nature juridique des actes notariés signés en M€	2019	2018
Promotion Résidé Etudes	96,6	102,2
Co-promotion	150,0	194,0
Ventes pour le compte de tiers	16,4	21,4
Total	263,0	317,6

2019

2018



✓ Ventes immobilières à l'avancement

Au niveau des comptes consolidés, les ventes immobilières sont comptabilisées suivant la règle comptable de l'avancement, par l'application au montant des ventes signées d'un taux égal au taux d'avancement des chantiers. La norme IFRS 11, qui traite du partenariat d'entreprises, impose de reconnaître le chiffre d'affaires réalisé dans les programmes de co-promotion selon la méthode de la mise en équivalence, en conséquence seules les ventes dites « Promotion Réside Etudes » sont susceptibles de faire partie des ventes immobilières apparaissant sur le compte d'exploitation consolidé.

L'évolution des ventes immobilières à l'avancement est résumée ci-après suivant les deux méthodes de consolidation :

		2019	2018	Evolution 2019 / 2018
Ventes immobilières à l'avancement	avec mise en équivalence des partenariats	119,0	124,7	-4,6%
Ventes immobilières à l'avancement	avec intégration proportionnelle des partenariats	183,3	188,6	-2,8%

Le volume des ventes immobilières à l'avancement des comptes consolidés s'élève à 119,0 M€ en 2019 contre 124,7 M€ en 2018 après application de la méthode de consolidation par mise en équivalence pour les programmes de co-promotion.

En terme comparable, calculées selon la méthode d'intégration proportionnelle, c'est-à-dire en prenant en compte la part de chiffre d'affaires réalisée par le Groupe dans les programmes en partenariat, les ventes immobilières sont de 183,3 M€ en 2019 contre 188,6 M€ en 2018.

✓ Résultat sectoriel de la branche Promotion

Le secteur Promotion comprend Réside Etudes et les sociétés de programme. Les comptes détaillés du secteur figurent dans le tableau d'information sectorielle. Le résultat de la branche Promotion, qui avait connu une hausse exceptionnelle en 2018 pour atteindre 11 M€, revient à 5 M€ en 2019.

IV – Perspectives

Dans les années qui viennent, le groupe poursuivra son ambition en terme de structuration interne, d'amélioration de ses marges de promotion et d'exploitation, et de confortation de sa structure financière.

Crise sanitaire

La durée comme l'ampleur des mesures exceptionnelles prises par les gouvernements des pays touchés par la pandémie du COVID-19, et au-delà les conditions de retour à la normale, ont affecté l'ensemble des métiers du groupe.

Dès l'annonce du confinement et de l'état d'urgence sanitaire, Réside Etudes a pris l'ensemble des dispositions pour assurer la protection et la sécurité de tous ses collaborateurs et mis en place plusieurs mesures : report de charges sociales et d'échéances de prêts bancaires, chômage partiel, demande de prêt garanti par l'Etat par les quatre principales sociétés opérationnelles (RE, RSG, REA et RES) avec un processus d'obtention des divers accords bancaires bien avancé, suspension des loyers propriétaires du 2^e trimestre, fermeture à la réservation de la totalité des résidences apparthotel.

En réponse à la crise du COVID-19 décrite ci-dessus, le groupe a procédé à des demandes de prêts garantis par l'Etat (PGE) pour quatre principales sociétés opérationnelles. A la date d'arrêté des comptes, les accords écrits dorés et déjà obtenus auprès des banques permettent au groupe de se voir octroyer un montant minimum de PGE de 64 m€, et maximum de 86,5 m€, qui conforte sa situation financière à horizon de fin 2020 et la confiance du groupe dans la poursuite de ses différents métiers. Toutefois il existe une incertitude sur la continuité d'exploitation du groupe dans l'hypothèse où les accords sur les PGE obtenus des banques ne donneraient pas lieu à encaissement avant la fin de l'année 2020, car dans ce cas le groupe pourrait ne pas être en mesure de réaliser ses actifs et régler ses dettes.

Activités de gestion

Les pertes de recettes locatives sont variables selon les branches mais créent toutes un effet de point mort qui creuse les pertes des résidences gérées.

Celles ayant une activité exclusivement tournée vers les étudiants sont moins impactées que les résidences mixtes ayant une activité significative de location de courtes durées, mais après un creux attendu marqué à l'été et une rentrée espérée proche de la normale - aux étudiants étrangers près qui ne reviendront pas en septembre 2020 -, une incertitude demeure sur l'année universitaire 2020-2021 suite à l'annonce par de nombreuses grandes écoles de présentiels restreints et de cours à distance.

La plupart des résidences apparthotels ont été fermées et connaissent une activité très réduite depuis le début de la crise : comme toute l'industrie hôtelière et touristique, c'est le secteur le plus touché. Les dispositions ont été prises pour assurer la sécurité et la maintenance a minima des bâtiments fermés. Des avoirs ont été et seront émis pour les annulations de locations conformément à l'ordonnance du 25 mars 2020. Le délai de retour à la normale reste incertain à ce stade, attendu en 2022 compte tenu du positionnement très majoritairement urbain de nos apparthotels.

L'impact sur nos résidences seniors est avant tout sanitaire et les efforts du groupe sont concentrés sur la sécurité de nos résidents et des personnels à leur service. La perte d'activité résulte de l'arrêt de la commercialisation locative et du report des livraisons de nouvelles résidences, dont les chantiers de travaux ont été suspendus et reprennent en mode dégradé.

Activités patrimoniales

Le groupe a mis en exploitation dès le mois de janvier 2020 une résidence 3* dans le nouveau quartier d'affaire de Belval au Luxembourg, a acquis une résidence pour Etudiants à Saint Maur des Fossés dont la livraison est prévue pour septembre 2022.

Activités de promotion

L'activité de la branche promotion a été affectée dans son avancement commercial et technique, empêchant la prise d'honoraires de gestion et de commercialisation. La commercialisation des lots a été ralentie pendant le confinement et la signature à distance (électronique) des actes notariés n'a pas permis les réitérations escomptées en raison d'un dispositif de validation complexe.

Développement international

Le développement du Groupe à l'international se poursuivra avec de nouvelles opérations de promotion en Belgique, Allemagne et Pologne.

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, et ces activités du Groupe sont exposées aux risques liés au caractère cyclique du secteur immobilier.

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

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

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

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

Ces réglementations concernent notamment les domaines suivants :

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

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 ou de réparation importants, afin de garantir à ses locataires une excellente perception de ses produits et services.

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

Risques liés aux activités de promotion immobilière

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

Ces risques comprennent notamment l'incidence des retards dans la phase d'exécution des travaux (intempéries, découverte de pollution, découverte de vestiges archéologiques...) ou l'obtention tardive des autorisations administratives préalables à la construction ou encore les recours contre les permis de construire nécessaires aux projets.

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

Risques liés aux sous-traitants

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

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

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

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

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

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

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

Risques liés aux systèmes d'information

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

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

Risques liés aux relations avec les principaux actionnaires/personnes clés

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

III – Risques financiers

Risques de crédit /contrepartie

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

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

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

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

Risques de taux – Risques liés aux instruments de couverture

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

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

Risques liés au respect des clauses de certains emprunts

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

Les principales règles et procédures de contrôle interne

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

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

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

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

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

FINANCE

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

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

SYSTEME D'INFORMATION

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

- des contrats de maintenance pour tous les logiciels stratégiques ;
- des sauvegardes quotidiennes stockées à l'extérieur du centre informatique ;
- un système de protection anti-incendie et anti-intrusion du centre informatique ;
- un dédoublement du centre de traitement informatique avec basculement permettant la continuité des principales applications opérationnelles ;
- une externalisation du logiciel de gestion des résidences hôtelières sur un centre de traitement informatique externe assurant une disponibilité 24/24 - 365 jours par an ;
- la recherche 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 responsable sécurité ;
- l'élaboration d'un budget annuel de gros travaux d'entretien ;
- le suivi du crédit client et des limites d'engagement pour les « grands comptes » des résidences hôtelières ;
- l'établissement de budgets, notamment annuels, de tableaux de bord périodiques permettant de mesurer l'évolution des résultats réels et prévisionnels de chaque résidence et les résultats cumulés par région, enseigne et société ;
- l'établissement plusieurs fois par mois d'états prévisionnels de suivi du taux d'occupation des résidences pour étudiants, para hôtelières et pour seniors ;
- la certification AFNOR des résidences services seniors, en dehors des agréments légaux ;
- des comités de direction spécifiques.

ACTIVITES DE PROMOTION

Le contrôle interne des activités de promotion repose sur :

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

COMPLIANCE

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

Comptes consolidés du Groupe Réside Etudes

Etat de la situation financière	30
Etat de variation des capitaux propres consolidés	32
Compte de résultat consolidé	33
Information sectorielle	35
Tableau des flux de trésorerie consolidé	38
Notes annexes aux états financiers consolidés	39
Liste des sociétés consolidées	63

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. Cette année, les comptes sont significativement impactés par l'application de la norme IFRS16. Les principes et les impacts de cette norme 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€)		2019	2018
Immobilisations incorporelles nettes	Note 4-1	10 581	8 260
Immobilisations corporelles nettes et immeubles d'exploitation nets	Notes 4-2 et 4-3	141 153	86 910
Droits d'utilisation nets sur immeubles d'exploitation loués	Note 4-2	312 339	-
Immeubles de placement	Note 4-3 et 4-4	213 414	206 362
Immeubles de placement en cours de construction	Note 4-4	19 362	27 403
Droits d'utilisation sur immeubles de placement loués	Note 4-4	768 623	-
Titres mis en équivalence	Note 4-5	8 413	8 251
Autres actifs financiers	Note 4-5	8 390	5 795
Actifs d'impôts différés	Note 4-6	3 887	2 583
Actifs d'impôts différés IFRS 16	Note 4-6	3 523	-
Total des Actifs non courants		1 489 685	345 564
Stocks nets	Note 4-7	56 382	48 173
Créances clients nettes	Note 4-8	53 081	44 806
Autres créances nettes	Note 4-9	112 679	92 350
Actifs d'impôts exigibles	Note 4-9	169	101
Trésorerie et équivalent de trésorerie	Note 4-10	63 114	47 223
Total des Actifs courants		285 425	232 653
Total de l'Actif		1 775 110	578 217

Le total bilan consolidé du Groupe est porté à 1 775,1 M€ contre 578,2 M€ en 2018.

Cette variation s'explique par l'application de la norme IFRS16. Elle a pour conséquence la constatation de Droits d'Utilisation nets des immeubles d'exploitation loués et de Droits d'Utilisation des immeubles de placement loués en actifs non courants pour un montant global de 1 081,0 M€.

L'augmentation de 7 M€ des immeubles de placement (213,4 M€ en 2019 contre 206,4 M€ en 2018) résulte non seulement de l'acquisition et de la livraison sur l'exercice de résidences pour 32,5 M€, mais aussi des évaluations à leurs justes valeurs des biens existants, qui génèrent un complément de plus-value latente de 5 M€ contrebalancées par des reclassements de la catégorie immeubles de placement à immeubles d'exploitation pour 30,4 M€. Les immeubles de placement en cours de construction (19,4 M€) correspondent aux dépenses engagées pour la construction des projets en cours. Les immobilisations corporelles sont composées des biens mobiliers des sociétés exploitantes, ainsi que des immeubles d'exploitation qui correspondent à des biens patrimoniaux ne pouvant être classés en bien de placement ; leur accroissement de 54,3 M€ (141,2 M€ en 2019 contre 86,9 M€ en 2018) provient de l'acquisition de biens mobiliers, de biens diffus, d'immeubles d'exploitation en cours de construction et de reclassement entre immeubles de placement et immeubles d'exploitation.

Les stocks ont augmenté à 56,4 M€ en 2019 contre 48,2 M€ à fin 2018 ; cette variation est liée en totalité aux en-cours de production de l'activité promotion.

Le montant du poste clients s'élève à 53,1 M€ en 2019 contre 44,8 M€ à fin 2018 : la variation de ce poste provient principalement de l'activité promotion et apparthotels.

Les autres créances s'élèvent à 112,7 M€ en 2019 contre 92,3 M€ à fin 2018. Elles sont composées essentiellement de créances fiscales et sociales pour 53,3 M€, d'apports en comptes courants aux filiales de co-promotion pour 14,2 M€ et de débiteurs divers pour 45,2 M€.

La trésorerie brute s'élève à 63,1 M€ en 2019 contre 47,2 M€ à la clôture de l'exercice précédent.

Bilan consolidé passif

(En K€)		2019	2018
Capital social		50 000	50 000
Réserves liées au capital		13 772	22 382
Réserves consolidées		35 188	16 520
Réserves consolidées IFRS 16	Note 2	90 582	
Résultat consolidé groupe avant IFRS 16		(6 700)	11 793
Résultat lié à IFRS 16	Note 2	(10 570)	
Capitaux Propres part du groupe		172 273	100 695
Résultat des minoritaires		(14)	(4)
Réserves des minoritaires		109	65
Total des Capitaux propres		172 368	100 756
Dettes financière à long et moyen terme	Note 5-1	335 755	221 721
Obligations locatives non courantes	Note 5-1	931 596	-
Avantage du personnel	Note 5-2	1 909	1 955
Provisions - non courant	Note 5-3	1 883	2 162
Passifs d'impôts différés	Note 5-4	24 036	25 211
Total des Passifs non courants		1 295 179	251 049
Part à moins d'un an des dettes financières à long et moyen terme	Note 5-1	19 585	27 518
Obligations locatives courantes	Note 5-1	72 876	-
Autres passifs et concours bancaires	Note 5-5	35 183	40 714
Dettes fournisseurs	Note 5-6	65 991	51 184
Autres dettes	Note 5-7	113 873	106 929
Passif d'impôts exigibles		55	67
Total des Passifs courants		307 563	226 412
Total du passif		1 775 110	578 217

L'application de IFRS16 a pour conséquence l'augmentation des capitaux propres de 80,0 M€ au 31/12/2019 ; les passifs non courants d'une Obligation Locative à plus d'un an de 931,6 M€, et les passifs courants d'Obligations Locatives à moins d'un an pour 72,9 M€, soit un total de nouvelle dette de 1004,5 M€. Cette Obligation Locative fait pendant aux Droits d'Utilisation activés.

Les fonds propres consolidés, avant application de la norme IFRS 16, ont légèrement baissé à 92,3 M€ à fin 2019 contre 100,7 M€ à la clôture de l'exercice précédent.

Les dettes financières à long et moyen terme augmentent et s'établissent à 355,3 M€ en 2019 contre 249,2 M€ à fin 2018 ; l'analyse détaillée de leur évolution figure en note 5.1 de l'annexe des comptes consolidés.

Les dettes fournisseurs sont en augmentation à 66 M€ en 2019 contre 51,2 M€ à la fin de l'exercice précédent.

Le poste "Autres dettes" composé de dettes fiscales et sociales, de charges à payer et de produits perçus d'avance, de dettes auprès d'un organisme spécialisé en cession de créances, augmente à 113,9 M€ en 2019 contre 106,9 M€ à fin 2018.

Etat de variation des capitaux propres consolidés

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

Variation (part du groupe)	2019	2018*
Fonds propres à l'ouverture	100 695	89 621
Résultat global de l'exercice avant IFRS 16	(6 229)	12 100
Distribution	(1 740)	(1 154)
Actions auto-détenues	(429)	(63)
Divers	(37)	191
Fonds propres à la clôture	92 260	100 695

* 89 K€ de reclassement des gains et pertes actuariels nets d'impôts de la ligne "Divers" vers la ligne "Résultat global de l'exercice"

Variation (part du groupe)	2019	2018
Fonds propres avant IFRS 16	92 260	100 695
Impact réserves IFRS 16	90 582	64 424
Résultat IFRS 16*	(10 570)	-
Fonds propres après IFRS 16	172 273	165 119

* Détail du résultat IFRS 16 dans la Note 2 – Règles d'évaluation sous-partie "droit d'utilisation"

Compte de résultat consolidé

(En K€)		2019	2018
Ventes immobilières	Note 6-1	119 027	124 725
Déduction quote part du chiffre d'affaires promotion IFRS 16*	Note 2	(36 064)	-
Recettes locatives	Note 6-2	319 256	299 258
Autres produits des activités ordinaires	Note 6-3	47 636	39 888
Produits des activités ordinaires		449 855	463 871
Achats consommés		(256 719)	(247 938)
Loyers nets annulés IFRS 16	Note 2	106 772	-
Déduction quote part de charges promotion IFRS 16*	Note 2	32 084	-
Charges de personnel	Note 6-4	(105 036)	(87 240)
Impôts et taxes		(13 608)	(12 068)
Charges opérationnelles courantes		(105 222)	(91 396)
Dotations nettes aux amortissements	Note 6-5	(14 437)	(11 736)
Dotations nettes aux amortissements IFRS 16	Note 6-5	(24 109)	-
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	Note 6-6	2 621	(12 197)
Dotations nettes aux provisions IFRS 16	Note 6-6	1 502	-
Résultat opérationnel courant		73 703	1 296
Autres produits et charges opérationnels	Note 6-7	(330)	(339)
Ajustements de la valeur des immeubles de placement	Note 6-8	4 962	15 297
Ajustements de la valeur des droits d'utilisation sur biens de placement	Note 6-8	(49 583)	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		4 496	5 603
Déduction quote part de marge sur copromotion IFRS 16*		(554)	-
Résultat opérationnel		32 694	21 857
Produits de trésorerie		128	254
Coût de l'endettement financier brut		(11 468)	(7 992)
Charges d'intérêts IFRS 16	Note 2	(44 141)	-
Coût de l'endettement financier net	Note 6-9	(55 481)	(7 738)
Autres produits et charges financiers		(500)	(402)
Résultat avant Impôts		(23 287)	13 717
Charge d'impôt sur le résultat	Note 6-10	2 480	(1 996)
Charge d'impôt sur impacts IFRS 16	Note 6-10	3 523	
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		(17 286)	11 721
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	Note 2	2	68
Résultat net		(17 284)	11 789
<i>dont part du groupe</i>		<i>(17 270)</i>	<i>11 793</i>
<i>dont intérêts minoritaires</i>		<i>(14)</i>	<i>(4)</i>

*La marge de promotion déduite dans le cadre de IFRS 16 est de 4,5 M€

L'impact net sur le résultat 2019 de l'application de la nouvelle norme IFRS 16 est présenté en notes 2 des annexes aux états financiers.

Avant IFRS 16, le chiffre d'affaires consolidé total s'élève à 485,9 M€ en 2019 contre 463,9 M€ en 2018, en hausse de 4,75 %.

Il est la traduction en 2019 de la croissance de l'activité de la branche Gestion du Groupe.

Les ventes immobilières, qui dépendent directement de l'avancement des programmes pris en compte au 31 décembre, sont en baisse à 119 M€ en 2019 contre 124,7 M€ à la fin de l'exercice précédent. Les recettes locatives sont en augmentation à 319,3 M€ en 2019 contre 299,3 M€ à fin 2018.

Le résultat opérationnel s'élève à 2,6 M€ en 2019 contre 21,9 M€ en 2018. Il bénéficie d'un complément de plus-values latentes sur les immeubles de placement d'un montant de 5 M€ en 2019 contre 15,3 M€ en 2018.

Avant IFRS 16, le résultat net s'établit en 2019 à (6,7) M€ contre 11,8 M€ en 2018. Il comprend un profit d'impôt de 2,5 M€ contre une charge d'impôt de 2 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€)	2019	2018
Résultat net part du groupe	(17 270)	11 793
Variation de juste valeur des instruments de couverture	233	520
Impôts différés correspondants	(58)	(302)
Total des gains et pertes constatés directement en capitaux propres recyclables en résultat	175	218
Variation des gains et pertes actuariels sur engagements retraite	427	134
Impôts différés correspondants	(131)	(45)
Total des gains et pertes constatés directement en capitaux propres non recyclables en résultat	296	89
Résultat global	(16 799)	12 100

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

	2019	2018
Nombre d'actions au 31 décembre (hors actions auto-détenues)	966 500	959 100
<i>Résultat net (en K€) part du groupe</i>	<i>(17 270)</i>	<i>11 793</i>
Résultat net par action (en euros) part du groupe	(17,87)	12,30

Information sectorielle

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

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

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

Les informations financières sectorielles sont ventilées en deux catégories :

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

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

Information sectorielle 2019 avant IFRS 16

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

(1) Les écarts avec le compte de résultat consolidé qui figurent dans cette colonne correspondent aux produits et charges inter-secteurs d'activité non éliminés dans le tableau d'information sectorielle mais éliminés au niveau du compte de résultat consolidé global ; ces écarts n'ont aucune incidence sur le résultat consolidé. Ils correspondent pour l'essentiel aux prestations de service facturées par la branche holding aux différentes filiales (30,0 M€), aux loyers versés par la branche gestion à la branche patrimoniale (8,9 M€).

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

(2) Les écarts avec le bilan consolidé qui figurent dans cette colonne correspondent aux flux financiers inter-secteurs d'activité non éliminés dans le tableau d'information sectorielle mais éliminés au niveau du bilan consolidé global ; ces écarts n'ont aucune incidence sur le résultat consolidé. Ils concernent principalement pour les actifs et passifs non courants, la rétrocession d'une partie de l'emprunt obligataire (35,6 M€) et pour les actifs et passifs courants, les comptes courants entre la branche holding et les autres branches.

Information sectorielle 2018 avant IFRS 16

2018 (en K€)	Exploitation Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (1)	Consolidé
Produits des activités ordinaires	327 205	10 618	144 846	28 229		510 898	47 027	463 871
Charges opérationnelles courantes	(318 737)	(1 781)	(136 940)	(28 211)		(485 669)	(47 027)	(438 642)
Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeur	(8 345)	(1 890)	(165)	(1 336)		(11 736)		(11 736)
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	(3 842)	(7 426)	(928)	(1)		(12 197)		(12 197)
Résultat opérationnel courant	(3 719)	(479)	6 813	(1 319)		1 296		1 296
Autres produits et charges opérationnels non courants	(345)	74	(70)	2		(339)		(339)
Ajustements de la valeur des immeubles de placement		15 297				15 297		15 297
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence			5 603			5 603		5 603
Résultat opérationnel	(4 064)	14 892	12 346	(1 317)		21 857		21 857
Résultat financier	(941)	(4 481)	(1 313)	(1 958)		(8 140)		(8 140)
Résultat avant impôt hors activité en cours d'arrêt	(3 806)	10 411	11 033	(3 275)		13 717		13 717
Résultat avant impôt des activités en cours d'arrêt					68	68		68
Résultat avant impôt toutes activités						13 785		13 785

(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 (28,0 M€), aux loyers versés par la branche gestion à la branche patrimoniale (6,6 M€).

Au 31/12/2018 (en K€)	Exploitation Gestion	Patrimoine	Promotion	Holding et Non affecté	Activité en cours d'arrêt	Consolidé sectoriel	Elimination intersecteur (2)	Consolidé
Actifs non courants	56 846	266 898	12 312	47 498	2	383 556	44 703	338 853
Actifs courants	108 027	32 418	155 847	67 982	813	365 087	125 723	239 364
Total actifs	164 873	299 316	168 159	115 480	815	748 643	170 426	578 217
Passifs non courants	23 645	160 775	55 977	52 632	20	293 049	42 000	251 049
Passifs courants	140 982	84 212	76 850	52 867	(74)	354 837	128 425	226 412
Total des passifs hors capitaux propres	164 627	244 987	132 827	105 499	(54)	647 886	170 425	477 461

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

Tableau des flux de trésorerie consolidé

Tableau des flux de trésorerie consolidé (en K€)	2019	2018
Résultat net des activités	(6 714)	11 789
Résultat net IFRS 16	(10 570)	
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(4 496)	(5 603)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	4 377	2 741
Elimination des produits et des charges sans incidence de trésorerie	-	-
Quote part de marge de promotion neutralisée IFRS 16	4 534	
Dotation nette aux amortissements et provisions	13 112	21 410
Dotation nette aux amortissements et provisions IFRS 16	22 607	
Elimination des écarts de juste valeur	(4 962)	(15 297)
Elimination des écarts de juste valeur IFRS 16	49 583	
Variation des provisions d'impôts différés actifs	(6 086)	5 972
Variation des provisions d'impôts différés passifs	3 410	(4 287)
Variation des impôts différés IFRS 16	(3 523)	
+/- value de cession	127	219
Capacité d'autofinancement	61 399	16 944
Variation de stocks	(8 209)	19 129
Variation des autres postes d'actifs courants	(28 630)	(16 941)
Variation des postes de passifs courants	24 261	42 014
Activités opérationnelles	(12 578)	44 202
Décaissements sur immobilisations	(67 508)	(52 623)
Encaissements sur cessions d'immobilisations	844	1 288
Variation de périmètre immobilisations		
Activités d'investissements	(66 664)	(51 335)
Dividendes versés	(1 740)	(1 154)
Augmentation de capital ou apport	43	8
Remboursement d'emprunts à long et moyen terme	(83 595)	(9 337)
Encaissement d'emprunts à long et moyen terme	187 422	32 783
Remboursements liés à la dette locative	(62 632)	
Instruments de couverture	(235)	516
Activités de financement	39 264	22 816
Variation de trésorerie nette	21 422	32 627
Trésorerie nette à l'ouverture de l'exercice	6 509	(26 118)
Trésorerie nette à la clôture de l'exercice	note 4-10 27 931	6 509

La capacité d'autofinancement avant IFRS 16 s'élève à – 1,2 M€ contre 16,9 M€ en 2018.

La trésorerie nette consolidée est en augmentation à 27,9 M€ en 2019 contre 6,5 M€ à fin 2018 ; cette variation provient pour l'essentiel :

- de la mise en place de nouveaux crédits de trésorerie liée à l'accélération de l'activité de promotion ;
- d'une opération de refinancement de l'activité patrimoniale ;
- de la mise en place d'un nouvel emprunt obligataire ;
- du remboursement de la part in fine de l'emprunt obligataire de 2013 ;
- d'investissements, notamment de l'activité patrimoniale.

Note 1 – Principes comptables

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe Réside Etudes au 31 décembre 2019 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 10 juillet 2020. Les principes comptables retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2019 sont conformes à ceux retenus pour la préparation des états financiers au 31 décembre 2018.

Concernant la convention de continuité de l'exploitation, se reporter à la note 10 des annexes.

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 2019 et adoptés par l'Union Européenne.

Les normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire en 2019 n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe ; il en est ainsi de l'amendement à IFRS 9 « caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative », IFRIC 23 sur « les positions fiscales incertaines », les amendements à IAS 19 et 28.

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

IFRS 16 – Contrats de location

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

Le Groupe Réside Etudes a appliqué pour la première année la norme IFRS 16 « Contrats de location », adopté par l'Union européenne le 31 octobre 2017. IFRS16 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). Sa mise en application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2019.

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 impacte ainsi le compte de résultat du Groupe. La charge de loyers versés aux propriétaires bailleurs précédemment comptabilisée en charges d'exploitation sera 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.

Les informations requises dans le cadre de la transition, les modalités de calculs et les incidences de l'application de la norme IFRS 16 sont présentées en note 2.

Reclassement de certaines résidences comme immeuble de placement ou bien comme immeuble d'exploitation, suite à la première application d'IFRS 16.

L'application de la norme IFRS 16 a amené Réside Etudes à lancer une nouvelle analyse de 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 a été conduite sur des critères multiples tant quantitatifs que qualitatifs. Elle 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 Résidhome avec restaurant ;
- Immeubles d'exploitation (évalués à leurs coûts amortis) : Résidences services senior, Résidhome avec restaurant, Relais Spa, bureaux professionnels loués par le Groupe.

Pour mémoire, la première application d'IFRS 16 a eu pour conséquence le reclassement de 30.4 m€, qui passent ainsi d'immeuble de placement à immeuble d'exploitation (détail en page 20 du rapport annuel).

Utilisation d'estimations

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

Méthodes et périmètre de consolidation

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

Sociétés consolidées par intégration globale

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

Sociétés consolidées par équivalence

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

Date de clôture

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

Note 2 – Règles d'évaluation

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

Activités patrimoniales et de gestion

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

Activités de promotion

L'activité de promotion immobilière du groupe s'effectue essentiellement au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), par lesquels le groupe transfère la propriété des lots à venir au fur et à mesure de leur construction. La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IFRS 15 « reconnaissance du revenu ». Le chiffre d'affaires est dégagé à l'avancement, c'est-à-dire proportionnellement à l'avancement technique, et à l'avancement commercial de chaque programme, dont les points de départ sont respectivement l'acquisition du terrain et la signature des actes de vente. A cet effet, le Groupe a arrêté une méthode consistant à comptabiliser le chiffre d'affaires et la marge des activités de promotion au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des prévisions effectuées par programme. La règle appliquée est la suivante : le chiffre d'affaires comptabilisé pour un programme donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots dont l'acte de vente a été signé et du rapport entre le montant des dépenses réalisées par le groupe sur ledit programme et la totalité du prix de revient total dudit programme ; si la situation à terminaison est une perte pour les programmes en cours et non livrés, le Groupe comptabilise une provision. Lorsque le résultat d'une opération ne peut être estimé de façon fiable, les produits ne sont comptabilisés qu'à hauteur des charges comptabilisées à la clôture de l'exercice ; dans ces conditions, la marge est annulée jusqu'à l'achèvement de l'opération mais le chiffre d'affaires est comptabilisé au prorata du coefficient d'avancement. L'évaluation de certains soldes du bilan

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

Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées :

- d'actifs immobiliers non classés en immeubles de placement comprenant essentiellement des appartements de fonction, des lots de parkings et des bureaux et locaux commerciaux utilisés et exploités directement par le Groupe. La valeur brute comptable des immeubles entiers est dans un premier temps répartie entre terrain et construction. Le poste "construction" est ensuite réparti en quatre composants : le gros œuvre amorti sur quarante ans, les travaux de façade et de couverture amortis sur trente ans, les agencements techniques amortis sur vingt ans et les autres agencements sur quinze ans ; les frais d'acquisition et les frais financiers étant proportionnellement répartis entre le terrain et chacun des quatre composants.

- du mobilier et des équipements permettant notamment l'exploitation meublée et la fourniture des services para-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

Les immobilisations financées en crédit-bail font l'objet d'un retraitement dans les comptes consolidés lorsqu'ils ont pour effet de transférer au Groupe en substance la quasi-totalité des risques et avantages

inhérents à la propriété de ces biens ; un amortissement est constaté sur la durée d'utilité du bien, la dette correspondante étant inscrite au passif avec l'enregistrement des intérêts financiers y afférents ;

Immeubles de placement

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

Pour les immeubles de placement détenus en pleine propriété, la valeur de marché est la valeur déterminée 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 immeuble déterminée de la façon suivante :

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

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

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

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

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

- Niveaux 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation ;
- Niveaux 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement ;
- Niveaux 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont 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.

Le Groupe Réside Etudes fait appel à quatre tiers indépendants qui émettent, chacun sur son portefeuille propre, pour chaque immeuble de placement une valeur d'expertise. Les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations sont classifiés au niveau 3. Les experts utilisent deux méthodes : celle des rendements et celle des flux futurs actualisés (DCF – Discounted Cash Flows), la valeur de capitalisation des actifs étant retenue par l'expert en fonction de la nature de l'immeuble et des taux de rendement observés sur les lieux ou marchés où sont situés les immeubles. Selon la nature des biens et leur localisation, la fourchette appliquée à fin 2019 des taux de rendement s'étend entre 3.20 % et 4.77 % ; les variations de valeurs sont donc très sensibles aux taux de rendement pratiqués sur les marchés.

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 31/12/2019 **	217 372	204 528
Valeur avec une variation du taux de rendement de +0,50%	190 991	179 724
Valeur avec une variation du taux de rendement de -0,50%	247 692	233 074
Valeur avec une variation du loyer normatif de +5,0%	226 354	213 000
Valeur avec une variation du loyer normatif de -5,0%	204 797	192 714

*FAI: frais inclus - HFA: hors frais

** hors acquisition Jas de Bouffan fin 2019

Droits d'Utilisation et Obligations Locatives (IFRS 16)

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

▪ Périmètre

Toutes les résidences louées à des investisseurs-bailleurs et exploitées par le groupe sont incluses dans le périmètre d'IFRS 16 (résidences services senior, résidences mixtes, résidences hôtelières, résidences étudiantes, relais spa...), de même que les locations sur des immeubles de bureaux. La norme offrant la possibilité de regrouper les contrats qui présentent des caractéristiques similaires, le Groupe a décidé de mettre en application IFRS 16 résidence par résidence et non bail par bail.

▪ Evaluation des droits d'utilisation

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

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

- Evaluations ultérieures :

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

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

Pour les immeubles de placement, une évaluation est réalisée chaque année par un expert indépendant afin d'estimer la juste valeur. La méthode utilisée est celle des flux futurs actualisés (DCF – Discounted Cash Flows). Le droit d'utilisation est évalué sur la base des revenus normatifs de marché sur la durée d'engagement, et d'un taux de rendement de marché en fonction de la nature de l'actif, de sa performance et de sa localisation. La fourchette appliquée à fin 2019 des taux de rendement s'étend entre 2% et 7,5%.

▪ Durée des contrats et modalités de renouvellement

Dans le cadre de la mise en application de IFRS 16, aucune résiliation en cours de bail n'est pour l'instant envisagée. S'agissant des nouvelles ouvertures réalisées à partir du 1^{er} janvier 2019, aucune hypothèse de renouvellement n'est prise en compte car il n'existe pas à la date de mise en exploitation une certitude raisonnable que le bail soit renouvelé.

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

▪ Taux d'actualisation

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

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

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

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

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

- Impôts différés

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

L'application des modalités de calculs ci-dessus définies impacte les Capitaux Propres, à l'ouverture et à la clôture de l'exercice 2019 de la façon suivante :

Capitaux Propres (en M€)	01/01/2019	31/12/2019	Variations
Immeubles de placement (JV)	793,3	768,6	(24,7)
Immeubles d'exploitation (coût amorti)	281,9	315,4	33,5
Droits d'Utilisation (Actif)	1 075,3	1 084,0	8,8
Immeubles de placement (JV)	(698,2)	(675,6)	22,6
Immeubles d'exploitation (coût amorti)	(281,9)	(328,9)	(47,0)
Dettes locatives (Passif)	(980,1)	(1 004,5)	(24,4)
Contrats déficitaires	(4,6)	(3,1)	1,5
Impôts différés passifs (25%)	-	3,5	3,5
Impact net sur capitaux propres	90,6	79,9	(26,3)
<i>dont Impact net sur résultat</i>	-	(10,6)	(10,6)

Les impacts sur le résultat 2019 se décomposent en :

Impacts sur l'exercice 2019 (en M€)	2019
Charges de loyers annulés	106,8
Dotations aux amortissements	(24,1)
Charges d'intérêts	(44,1)
Ecart de juste valeur sur DU en JV	(48,3)
Effet de la variation de l'indice des loyers	(1,2)
Effet de la variation des contrats déficitaires	1,5
Quote part de marge de promotion	(4,5)
<i>dont déduction du chiffre d'affaires</i>	(36,1)
<i>dont déduction de charges</i>	32,1
<i>dont quote part mise en équivalence</i>	(0,5)
Impact brut sur résultat	(14,1)
Impôts différés actifs (25%)	3,5
Impact net sur résultat	(10,6)

L'impact sur l'EBITDA est le suivant :

EBITDA consolidé 2019 en M€	Avant IFRS 16	Impact IFRS 16	Après IFRS 16
Produits des activités ordinaires	485,9	(36,1)	449,9
Charges opérationnelles courantes	(480,6)	138,9	(341,7)
Autres produits et charges opérationnels non courants	(0,3)		(0,3)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	4,5	(0,6)	3,9
EBITDA consolidé	9,5	102,2	111,7
EBITDA courant consolidé	14,2	102,2	116,4

Titres mis en équivalence

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

Autres actifs financiers

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

Stocks et travaux en cours

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

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

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

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

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

Créances commerciales et Autres créances

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

Trésorerie

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

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

Dettes financières et instruments dérivés

Les dettes financières sont ventilées entre :

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2019, les instruments dérivés du Groupe répondent aux critères de qualification pour la comptabilité de couverture.

S'agissant d'un instrument non spéculatif, les swaps de taux, conclus par la Foncière Paris Opéra, par Résidence Seniors Marseille République, par Relais Spa Roissy, par RT Marseille le Castel, et par la Résidence pour séniors de Montigny, pour se couvrir des fluctuations de taux variable des emprunts contractés, font ressortir comme incidence nette de juste valeur annuelle une plus-value nette d'impôts de 175 K€ qui impacte les capitaux propres. Au 31/12/2019, la valorisation de ces instruments financiers se traduit par une perte latente de -1 326 K€ qui impacte les capitaux propres à hauteur de 995 K€ après déduction d'un crédit d'impôt latent de 332 K€.

Impôts différés

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

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

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

Le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE)

Le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE) du Groupe correspondant aux rémunérations éligibles était en moins des charges de personnel (crédit du compte 649) jusqu'à son abrogation en 2019.

Avantages du personnel

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

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

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

Le résultat ainsi obtenu est actualisé conformément à la norme IAS 19 révisée au taux moyen de 0.80 % au 31/12/2019. Le calcul de ces avantages est effectué par un cabinet indépendant.

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

Provisions courantes et non courantes

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

Evaluation de risques financiers (IFRS 7)

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

Résidence Etudes Investissement a contracté en février 2016 et en décembre 2019 deux emprunts obligataires respectivement d'un montant d'initial de 50 M€ et 37,5 M€, placé 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 2019, Résidence Etudes Investissement détient 33 500 actions de son capital provenant exclusivement de rachats effectués auprès de cadres ou administrateurs. Ces actions sont destinées à développer l'actionnariat des principaux cadres au travers de plan d'attribution d'actions gratuites ou de cessions éventuellement assorties d'un paiement échelonné dans le temps. Ces cessions sont effectuées en valorisant les actions sur la base de la valeur d'actif net consolidé.

En application des normes IFRS, les actions propres détenues, ou cédées avec un crédit vendeur, sont intégralement déduites des fonds propres consolidés pour un montant de 2 613 K€ au 31/12/2019. Le produit de cession éventuel des actions propres est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

• Paiements fondés sur des actions

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

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

Note 3 – Acquisitions, cessions, évolutions du périmètre

La liste des sociétés consolidées au 31/12/2019 figure après la note 10 ; celle-ci comprend un ensemble de 159 sociétés dont Résidence Etudes Investissement (société mère).

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

Note 4-1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles augmentent de 2 321 K€ en valeur nette ; leurs variations sont détaillées ci-dessous :

Analyse du poste	2019	2018
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	14 559	13 660
Acquisitions de l'exercice	1 594	899
Reclassements internes de l'exercice	2 000	-
Immobilisations brutes en fin d'exercice	18 153	14 559
Amortissements et dépréciations	(7 572)	(6 299)
Montant net au 31 décembre	10 581	8 260

Analyse du poste	2019	2018
Frais d'établissement	2	-
Marques	219	219
Fonds de commerce acquis :	4 428	4 532
- Résidences Services Gestion	2 498	2 498
- Réside Etudes Apparthotels	1 725	1 751
- MLB Massy	160	160
- Réside Etudes Seniors	-	38
- Résidences Relais Spa	45	85
Logiciels informatiques	3 892	3 378
Droit au bail	2 040	131
Montant net au 31 décembre	10 581	8 260

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 et du reclassement d'immeuble de placement à immeuble d'exploitation concernant RSS Montigny (bail emphytéotique de 2 M€).

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

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

Analyse du poste	2019	2018
Immobilisations brutes à l'ouverture de l'exercice	161 237	132 921
Acquisitions de l'exercice	41 154	29 093
Reclassements internes de l'exercice	26 305	-
Cessions ou mises au rebut de l'exercice	-	(777)
Immobilisations brutes en fin d'exercice	228 696	161 237
Reclassements internes de l'exercice	855	-
Amortissements et dépréciations	(88 398)	(74 327)
Montant net au 31 décembre	141 153	86 910

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

Répartition immobilisations corporelles et immeubles d'exploitation nets	2019	2018
Immobilisations corporelles nettes	46 778	25 428
Immeubles d'exploitation nets	94 375	61 482
Montant net au 31 décembre	141 153	86 910

Les acquisitions d'immobilisations corporelles de l'exercice 2019 s'élèvent à 41 154 K€, ces variations s'expliquent de la façon suivante :

Analyse des acquisitions et des cessions	Commentaires	2019	2018
Foncière Seniors	Acquisition des locaux de services de 5 résidences	5 386	8 290
Résidence Services Gestion	Renouvellement de mobilier des anciennes résidences et financement du mobilier de 4 résidences	2 367	3 695
Résidence Etudes Seniors	Acquisition du mobilier et du matériel de 10 résidences	5 607	4 974
Résidence Etudes Apparthotels	Renouvellement de mobilier des anciennes résidences et financement du mobilier de 4 résidences	4 463	2 480
Résidence Etudes Gestion	Matériel informatique	673	1 118
Relais Spa Val d'Europe	Mobilier restaurant et matériel	102	132
Relais Spa Roissy	Agencement, matériel para-hôtelier et informatique	81	37
Foncière Saint-Jérôme	Acquisition de 5 logements et 3 locaux commerciaux	947	-
Résidence Etudes Luxembourg Exploitation	Financement du mobilier de la résidence	669	-
Belval Résidence Hôtelière		-	2 605
Marseille Le Castel		-	5 729
Foncière Séniors 2	Acquisition des locaux de services de 13 résidences	8 638	-
RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	Acquisition des logements de la résidence	3 690	-
Saint Maur Jardin des Facultés	Acquisition locaux lots I et F	1 188	-
SPRL Résidence Etudes Bruxelles Couronne	Acquisition immeuble	6 936	-
Foncière Commerces Chessy	Acquisition d'un appartement	339	-
Autres		-	33
Total des acquisitions		41 154	29 093
R.E.S		-	(774)
Résidence Etudes Apparthotels		-	(3)
Total des cessions ou mises au rebut		-	(777)
Total des variations au 31 décembre		41 154	28 316

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

Analyse du poste	31.12.2019	01.01.2019
Droits d'utilisation bruts à l'ouverture de l'exercice	281 921	281 921
Acquisitions de l'exercice *	57 603	
Amortissements	(24 109)	
Dépréciations	(3 076)	(4 579)
Montant net au 31 décembre	312 339	277 343

* Dont -4 175 K€ de déduction de la marge promotion.

Note 4-3 Immobilisations en crédit-bail

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques consolidées des contrats de crédit-bail souscrits par le Groupe au 31 décembre 2019.

Analyse du poste	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement *	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Valeur brute	94 328	67 443	26 885			
Amortissements cumulés au 31 décembre 2019	33 735	33 735	-			
Redevances payées au 31 décembre 2019	7 880	5 147	2 733			
Capital restant dû à l'ouverture de l'exercice	66 604	46 003	20 601			
Reclassements internes de l'exercice	-	(10 035)	10 035			
Augmentations au 31 décembre 2019	9 006	121	8 885			
Remboursements au 31 décembre 2019	(20 716)	(4 216)	(16 500)			
Capital restant dû au 31 décembre 2019	54 894	31 873	23 021	5 476	16 900	32 518
Capital restant dû au 31 décembre 2018	66 604	46 003	20 601	7 963	36 876	21 765

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	44 407	44 407	-
Reclassements internes de l'exercice	40 915	22 915	18 000
Acquisitions de l'exercice	9 006	121	8 885
Immobilisations brutes en fin d'exercice	94 328	67 443	26 885

Variation de la dette de crédit-bail	Total	Immo. Corporelles	Imm. de placement *
Reside Etudes Séniors	121	121	-
Résidences Services Gestion	8 885	-	8 885
Total des augmentations	9 006	121	8 885
Foncière Commerces Chessy	(666)	(666)	-
Foncière Opéra	(15 732)	-	(15 732)
Marseille République	(722)	-	(722)
Reside Etudes Seniors	(104)	(104)	-
Relais Spa Roissy	(1 272)	(1 272)	-
Reside Etudes Apparthotels	(557)	(557)	-
Résidence Seniors Marseille République	(838)	(838)	-
Résidences Services Gestion	(825)	(779)	(46)
Total des remboursements	(20 716)	(4 216)	(16 500)
Total des variations au 31 décembre	(11 710)	(4 095)	(7 615)

* 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	2019	2018
Valeur à l'ouverture de l'exercice	206 362	161 402
Acquisitions de l'exercice	14 971	4 817
Virement d'immobilisations en cours	17 522	24 847
Reclassements internes de l'exercice	(30 403)	-
Réévaluation de l'exercice	4 962	15 296
<i>Réévaluation - augmentations</i>	<i>8 487</i>	<i>20 260</i>
<i>Réévaluation - diminutions</i>	<i>3 525</i>	<i>4 964</i>
Montant net au 31 décembre	213 414	206 362

La réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement au titre de l'exercice 2019 est de 4 962 K€.

Immeubles de placement en cours de construction

Analyse du poste	2019	2018
Valeur à l'ouverture de l'exercice	27 449	43 156
Virement d'immobilisations en cours	(17 522)	(26 534)
Reclassements internes de l'exercice	3 175	-
Acquisitions de l'exercice	6 260	10 827
Montant net au 31 décembre	19 362	27 449

Les immeubles de placement en cours de construction correspondent aux constructions des résidences hôtelières Belval et Augny, et de la résidence pour chercheurs et étudiants de Paris-Bagnolet.

La résidence pour chercheurs et étudiants de Paris-Batignolles, et la résidence pour seniors de Morangis ont été livrées sur l'exercice.

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

Analyse du poste	31.12.2019	01.01.2019
Droits d'utilisation bruts à l'ouverture de l'exercice	793 347	793 347
Acquisitions de l'exercice *	24 859	
Réévaluation de l'exercice	(49 583)	
Montant net au 31 décembre	768 623	793 347

* Dont -359 K€ de déduction de la marge promotion

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

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

4.5.1. Titres mis en équivalence

Conformément à la norme IFRS 11 traitant des partenariats d'entreprise, les comptes 2019 présentent les sociétés à contrôle conjoint selon la norme de la mise en équivalence.

Variation au cours de la période (en K€)	2019	2018
Valeur des titres en début d'exercice	8 251	5 510
Variation de capital	43	8
Quote-part dans les résultats du Groupe *	119	2 733
Valeur des titres en fin d'exercice	8 413	8 251

4.5.2. Autres actifs financiers

Analyse du poste	2019	2018
Dépôts de garantie	2 422	1 869
Prêt d'autofinancement crédit-bail	5 599	3 700
Actions propres payables à terme	2	1
Autres titres immobilisés	24	27
Autres actifs financiers	343	198
Total	8 390	5 795

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

Prêts d'autofinancement crédit-bail	2019	2018
Marseille République	1 983	2 217
Relais Spa Roissy	521	722
Foncière Commerces Chessy	634	761
Résidences Services Gestion	2 452	-
Autres	9	-
Total	5 599	3 700

Note 4-6 Actifs d'impôts différés

Le montant de 3 887 K€ correspond à des retraitements de consolidation d'impôt sur les sociétés non intégrées fiscalement.

Le montant de 3 523 K€ correspond aux impôts différés du retraitement IFRS 16 sur les flux de l'année (cf note 2).

Note 4-7 Stocks

Analyse du poste	2019	2018
Montant brut	58 069	50 486
Dépréciations	(1 687)	(2 313)
Stocks nets des activités de promotion	56 382	48 173

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	2019	2018
Clients des activités de gestion étudiante	6 755	4 747
Clients des activités de gestion Apparthotels	11 063	7 874
Clients des activités de gestion séniors	5 756	6 516
Clients des activités de promotion	29 995	25 311
Clients des activités de construction	1 248	811
Clients des autres activités	1 977	3 316
Dépréciations	(3 713)	(3 769)
Total	53 081	44 806

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

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

Le poste « Clients des activités de promotion », pour 29 995 K€, représente les montants nets restant à verser se rapportant à des ventes en l'état futur d'achèvement, ainsi que le préfinancement par le Groupe de la TVA des acquéreurs ; ce montant est compensé par les produits constatés d'avance directement liés aux ventes d'appartements.

Le poste « Clients des activités de construction » (1 248 K€) concerne l'entité CBM.

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	4 728	3 856	505	93	274	
Clients des activités de gestion Apparthotels	10 184	4 323	4 370	440	1 051	
Clients des activités de gestion séniors	5 201	4 942	134	16	109	
Clients des activités de promotion	29 983	29 983				
Clients des activités de construction (en cours d'arrêt)	1 064	1 064				
Clients des autres activités	1 921	806	739	321	55	
Total 2019	53 081	44 975	5 747	870	1 489	-
Rappel 2018	44 806	36 753	5 862	1 686	492	13

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

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

Analyse du poste	2019	2018
Acomptes fournisseurs	1 232	2 050
Créances sociales et fiscales	53 272	42 750
Comptes de régularisation et divers	58 175	47 550
Total Autres créances	112 679	92 350
Actifs d'impôts exigibles	169	101

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 63 114 K€ est composé de disponibilités pour 43 892 K€ et de valeurs mobilières de placement pour 19 222 K€. Les concours bancaires courants s'élèvent à 35 183 K€.

Analyse du poste	2019	2018
Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif	63 114	47 223
Concours bancaires courants *	(35 183)	(40 714)
Trésorerie nette au 31 décembre	27 931	6 509

* dont concours bancaires SCCV 33,2 et hors SCCV 19

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

La société a émis un emprunt obligataire en décembre 2019, coté sur le marché réglementé d'Euronext Paris, d'un montant de 37 500 K€. La dernière échéance de l'emprunt obligataire levé en 2013 a été remboursée en octobre 2019 pour un montant de 18,5 M€.

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

Dette financière nette en M€	2019
Dettes financières	355,3
Dettes financières affectées à des opérations immobilières	243,6
Dettes financières non affectées *	105,2
Dettes financières affectées à des achats de mobilier, équipement, travaux de rénovation résidences	-14,3
Dettes financières non affectées après achats de mobilier, équipement, travaux de rénovation résidences **	90,9
Concours bancaires courants non liés aux activités de promotion immobilière ***	1,9
Trésorerie et équivalent de trésorerie de l'actif	-63,1
Dette financière nette au 31 décembre	29,7

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

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

*** cf note 4.10 des 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	2019	2018
Montant à l'ouverture de l'exercice	249 238	229 230
Montant à la fermeture de l'exercice précédent	249 238	229 230
Nouveaux emprunts mis en place et tirages effectués (5.1.1)	191 612	30 238
Remboursements effectués (5.1.2)	(85 510)	(10 230)
Montant net au 31 décembre	355 340	249 238
Dont part à moins d'un an	19 585	27 518
Dont part à plus d'un an	335 755	221 720

	Total	- 1 an	+ 1 an et - 5 ans	+ 5 ans
Emprunts obligataires	96 440	2 600	50 840	43 000
Frais d'émission des emprunts obligataires	(1 026)	-	-	(1 026)
Emprunts et dettes financières à long terme	261 463	17 048	61 376	183 039
Frais d'émission des emprunts et dettes financières à long terme	(1 537)	(63)	(274)	(1 200)
Total 2019	355 340	19 585	111 942	223 813
Total 2018	249 238	27 518	58 745	162 975

5.1.1. Nouveaux emprunts mis en place et tirages effectués

L'augmentation du poste s'élève à 191 612 K€, le détail figure ci-après.

Analyse des augmentations	Total	Emprunt	Crédit-bail	SWAP
Résidence Services Gestion	8 885		8 885	
Résidence Etudes Apparthotels	1 000	1 000		
Résidence Etudes Séniors	121		121	
Résidence Etudes Bruxelles Couronne	6 694	6 694		
Résidence Etudes Investissement	41 620	41 620		
Résidence Etudes Exploitation	8 500	8 500		
Résidence Seniors Marseille République	896			896
Résidence Etudes SA*	3 245	3 245		
Saint-Jérôme	29	29		
Foncière Etoile La Boetie	55	55		
Frères Lumière	27	27		
Colline De Luminy	19	19		
Colline De L'arche	36	36		
Marseille Luminy	30	30		
RD-Point 2 Golfs	51	51		
SCI Foncière Seniors 2	67	67		
SCI ACA Vincenne	20	20		
Foncière Seniors	4 280	4 280		
Foncière Paris Opéra	99 045	99 045		
Marseille Le Castel	2 174	2 174		
SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	3 244	3 244		
SCI RSS Toulon	2 440	2 440		
SCI RSS Montigny	784			784
RE Gallieni Patrimoine	2 636	2 636		
Belval Résidence Hôtelière	2 657	2 657		
Vallon des 3 confrons	504	504		
Résidence Séniors Val d'Europe	1 710	1 710		
RSS Balma	791	791		
Autres*	52	52		
Montant net au 31 décembre	191 612	180 926	9 006	1 680

* Participations des salariés

5.1.2. Remboursements effectués

La diminution s'élève à 85 510 K€, le détail figure ci-après.

Analyse des diminutions	Total	Emprunt	Crédit-bail	SWAP
Résidé Etudes Investissement	19 507	19 507		
Résidé Etudes S.A.	6 077	6 077		
Résidence Seniors Marseille République	838		838	
Résidé Études Exploitation	1 831	1 831		
Résidé Etudes Séniors	233	129	104	
Résidé Etudes Gestion	73	73		
Résidé Etudes Apparthotels	671	114	557	
Résidences Services Gestion	825		825	
Marseille République	722		722	
Marseille Le Castel	1 182	1 020		162
Marseille Luminy	6 010	6 010		
Belval Résidence Hôtelière	34	34		
Cauxiprom	991	991		
Colline De Luminy	3 319	3 319		
Colline De L'arche	6 196	6 196		
Foncière Séniors	691	691		
Foncière Etoile La Boetie	2 201	2 201		
Foncière Paris Opéra	18 416	988	15 732	1 696
Foncière Commerces Chessy	666		666	
Frères Lumière	4 449	4 449		
Résidence François Arago	126	126		
Relais Spa Roissy	1 333	4	1 272	57
RD-Point 2 Golfs	8 460	8 460		
SCI Batignolles Saint Lazare	340	340		
SCI RSS Montigny	116	116		
SCI RSS Morangis Patrimoine	121	121		
SARL Résidence Pasteur	43	43		
Yser	39	39		
Montant net au 31 décembre	85 510	62 879	20 716	1 915

5.1.3. Caractéristiques des émissions obligataires

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

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

Sur la base des comptes consolidés au 31 décembre 2019, ce ratio s'établit à 0,48 pour l'emprunt obligataire contracté en février 2016 et à 0,32 pour l'emprunt obligataire contracté en décembre 2019.

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

Analyse du poste	31.12.2019	01.01.2019
Montant à l'ouverture de l'exercice	980 108	980 108
Remboursements de l'exercice	(62 632)	-
Emissions de l'exercice	86 997	-
Montant net au 31 décembre	1 004 473	980 108
Dont part à moins d'un an	72 876	61 627
Dont part à plus d'un an	931 596	918 480

Analyse du poste	31.12.2019	01.01.2019
Dette locative sur biens d'exploitation	328 920	281 921
Dette locative sur biens de placement	675 553	698 186
Montant net au 31 décembre	1 004 473	980 108

Note 5-2 Avantages du personnel

L'engagement de la société au titre des médailles du travail conformément aux dispositions des conventions collectives applicables au 31 décembre 2019 est non significatif au 31 décembre 2019.

Le taux d'actualisation (taux basé sur le taux IBOXX pour les obligations d'entreprises notées AA) a fortement baissé, passant ainsi de 1,80 % au 31/12/2018 à 0,80 % au 31/12/2019.

La valeur des engagements de retraite au 31 décembre 2019, évaluée par un actuair indépendant, est de 1 909 K€ ; la provision pour indemnités de départ en retraite tient compte de :

- l'ancienneté des salariés ;
- la rémunération projetée lors du départ en retraite en fonction d'un taux de croissance annuelle compris entre 1,17 et 3,49 % en fonction des entités au titre du G.V.T (Glissement Vieillesse Technicité) ;
- la probabilité pour chaque salarié d'être présent dans le Groupe jusqu'à l'âge de la retraite (fixé par hypothèse à 65 ans) en fonction d'un taux de turnover dégressif ;
- la prise en compte du taux moyen des charges sociales à hauteur de 50 %.

Le résultat est ramené à la date de l'arrêté des comptes par un taux d'actualisation fixé au taux moyen de 0,80 % au 31/12/2019.

Décomposition de la variation de l'engagement	2019	2018
Valeur actuelle nette des engagements au début de l'exercice (provision à l'ouverture)	(1 955)	(1 809)
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(339)	(300)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(35)	(28)
Pertes et gains actuariels	427	134
Prestations payées	23	67
Modification de régime	(28)	(19)
Valeur actuarielle nette des engagements en fin d'exercice (provision à la clôture)	(1 908)	(1 955)

Décomposition de la charge annuelle	2019	2018
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(339)	(300)
Charge d'intérêt sur l'actualisation	(35)	(28)
Modification de régime	(28)	(19)
Charge ou reprise de l'exercice	(403)	(347)

Note 5-3 Provisions courantes et non courantes

La provision totale de 1 883 K€ constituée au 31 décembre 2019 est principalement composée :

- de diverses provisions concernant les activités de promotion pour 1 856 K€ ;
- de diverses provisions concernant les activités de gestion pour 27 K€.

Analyse du poste	2019	2018
Montant à l'ouverture de l'exercice	2 162	1 319
Dotations de l'exercice	96	884
Reprises de l'exercice	(831)	(114)
Résultats déficitaires des sociétés mises en équivalence	456	73
Montant au 31 décembre	1 883	2 162

Note 5-4 Passifs d'impôts différés

Analyse du poste	2019	2018
Impôts latents au titre de la réévaluation des actifs à la juste valeur	22 659	20 987
Impôts latents au titre de la marge à l'avancement	1 821	3 126
Impôts latents au titre des honoraires de commercialisation	6 091	6 624
Impôts latents au titre des déficits Groupe	(9 316)	(6 875)
Autres	2 781	1 349
Total	24 036	25 211

Note 5-5 Autres passifs et concours bancaires

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

Les autres passifs et concours bancaires à hauteur de 35 183 K€ sont composés de crédits concernant les activités de promotion et de gestion.

Analyse du poste	2019	2018
Montant à l'ouverture de l'exercice	40 714	43 435
Nouveaux prêts mis en place et tirages effectués	28 067	20 046
Remboursements effectués	(33 598)	(22 767)
Montant au 31 décembre	35 183	40 714

Note 5-6 Dettes fournisseurs

Analyse du poste	2019	2018
Fournisseurs activités de promotion	32 022	17 372
Fournisseurs activités de construction	42	92
Fournisseurs activités de gestion et divers	33 927	33 316
Total	65 991	50 780

Note 5-7 Autres dettes

Analyse du poste	2019	2018
Dettes sociales et fiscales	46 593	40 087
Comptes de régularisation et divers	67 280	66 842
Total	113 873	106 929

Les comptes de régularisation et divers sont principalement constitués de :

- créditeurs divers pour 1 680 K€ ;
- comptes de régularisation pour 7 586 K€ composés en quasi-totalité de produits constatés d'avance ;
- dettes diverses pour 58 014 K€ se répartissant principalement comme suit : 4 820 K€ pour la SAS Réside Etudes Seniors, 4 515 K€ et 8 002 K€ pour respectivement la SAS CLB Gestion et la SAS LFP, 38 547 K€ pour la SAS Résidence Services Gestion, 2 130 K€ pour les différentes sociétés de promotion.

Note 6 – Commentaires sur le compte de résultat

Note 6-1 Ventes immobilières

Le chiffre d'affaires des ventes d'appartements est constaté conformément à la norme IFRS 15 par avancement des programmes et hors ventes effectuées dans le cadre des programmes en co-promotion : le montant ainsi déterminé s'est élevé à 119 027 K€ contre 124 725 K€ au titre de l'exercice 2018.

Note 6-2 Recettes locatives

Les recettes locatives, en application d'IFRS 16, apparaissent au compte de résultat pour un montant de 319 256 K€ contre 124 725 K€ en 2018, 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 47 636 K€ en 2019 contre 39 888 K€ en 2018.

Note 6-4 Charges de personnel

Analyse du poste	2019	2018
Frais de personnel *	75 198	63 715
Charges sociales	28 768	22 583
Participation des salariés	1 070	942
Total	105 036	87 240

* Le Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi (CICE) n'ayant pas été reconduit pour l'exercice 2019 ; montant déduit des frais de personnel sur l'exercice 2018 pour un montant de 2 618 K€.

L'effectif permanent du Groupe au 31 décembre 2019 est de 2 494 personnes contre 2 161 au 31 décembre 2018. Il est réparti de la manière suivante :

Effectif permanent	2019	2018
Employés	1 621	1 383
Agents de maîtrise	599	511
Cadres	274	267

Note 6-5 Dotations nettes aux amortissements

Analyse du poste	2019	2018
Dotations sur immobilisations incorporelles	1 452	1 669
Dotations sur immobilisations corporelles	12 363	10 450
Dotations sur droits d'utilisation IFRS 16	24 109	-
Reprise sur amortissement et provisions immobilisations incorporelles d'exploitation	(160)	-
Retraitement des amortissements des immeubles de placement	(3 428)	(2 432)
Retraitement des amortissements des contrats de crédit-bail	4 210	2 049
Total	38 546	11 736

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

Analyse du poste	2019	2018
Dotations aux provisions sur actif circulant	3 977	3 757
Dotations aux provisions pour risques et charges	96	1 015
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles	-	292
Reprises pour dépréciation des immobilisations corporelles d'exploitation	(575)	10 054
Reprises aux provisions IFRS 16	(1 502)	-
Reprises de provisions sur actif circulant	(4 892)	(2 740)
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	(1 212)	(179)
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnelles	(15)	(2)
Total	(4 123)	12 197

Note 6-7 Autres produits et charges opérationnels

Ce poste s'élève à – 330 K€. Il est constitué principalement par des dégrèvements d'impôts et des charges et produits de cessions.

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

Le montant correspond à l'incidence des évaluations d'immeuble à leur valeur d'expertise au 31 décembre pour 4,9 M€, et aux écarts d'évaluation des droits d'utilisation sur biens de placement pour 49,6 M€.

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.

	2019	2018
Produits de trésorerie	128	254
Coût avant charges liées à IFRS 16	(11 468)	(7 992)
<i>Charges financières liées à IFRS 16</i>	<i>(44 141)</i>	<i>-</i>
Coût après charges liées à IFRS 16	(55 609)	(7 992)
Coût de l'endettement net après IFRS 16	(55 481)	(7 738)

Note 6-10 Charge d'impôt sur le résultat

A échéance 2021, l'impôt sur les sociétés sera ramené à 25% pour toutes les sociétés. Ce taux a été appliqué aux éléments à long terme qui génèrent une imposition différée, comme les plus-values latentes liées aux justes valeurs des immeubles de placement. L'impôt différé actif correspondant aux déficits fiscaux activables a également été calculé au taux de 25%. Le taux utilisé pour les autres éléments différés

est celui de leur retournement, soit 31%. Enfin le taux de 25% a été retenu pour les flux liés à l'application de la norme IFRS 16.

Avant IFRS 16, le montant de l'impôt présenté dans les états financiers consolidés constitue un produit de 2 480 K€. Les impôts différés calculés sur les flux de l'année liés à IFRS16 s'élèvent à 3 523 K€.

Analyse de l'impôt	2019	2018
Résultat avant impôt (y compris activité en cours d'arrêt)	(9 180)	13 789
Produit d'impôt théorique	(2 846)	4 596
Produit d'impôt réel	(2 480)	1 996
<i>soit un taux facial d'impôt de</i>	<i>27,02%</i>	<i>14,48%</i>
Ecart net et explication de l'écart	(366)	2 600
Incidence de taux : 25% sur les impôts latents des plus values sur les immeubles de placement et les déficits activés	(126)	3 387
Effet des différences permanentes	(240)	(787)
Ecart net	(366)	2 600

L'impôt sur les sociétés effectivement payé au titre de l'exercice 2019 s'élève à 196 K€.

Note 7 – Engagements hors bilan

Engagements reçus

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

Les engagements reçus des établissements financiers au titre de la garantie financière d'achèvement délivrée pour le compte des sociétés de promotion au profit des acheteurs de biens immobiliers dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement ne sont pas mentionnés car ils font l'objet d'une contre garantie délivrée par Réside Etudes.

Engagements donnés

Les engagements de crédit-bail ayant été retraités ne figurent pas en engagements hors bilan.

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

En K€	Engagement locatifs au 31/12/2018	Effet actualisation	Effet hypothèses renouvellements	Autres effets	Obligation locative au 01/01/2019
Au 01/01/2019	685 786	(82 010)	482 030	(105 698)	980 108

Note 8 – IAS 24 parties liées

Le montant global des rémunérations versées aux cinq administrateurs salariés s'élève à 1 535 K€ en 2019 contre 1 261 K€ en 2018 pour les quatre administrateurs. Il se décompose en salaire brut, participation et avantages en nature (1 535 K€) et charges sociales (746 K€). Les jetons de présence pour l'ensemble du Conseil s'élève à 72,0 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 2018 se répartissent comme suit :

Montant en euros	Deloitte & Associés	PHM-AEC
Audit		
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	312 400	36 800
<i>Dont au titre des filiales contrôlées</i>	268 650	20 400
Services autres que la certification des comptes	23 500	
Total	335 900	36 800

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

Note 10 – Evénements post-clôture

La durée comme l'ampleur des mesures exceptionnelles prises par les gouvernements des pays touchés par la pandémie du COVID-19, et au-delà les conditions de retour à la normale, ont affecté l'ensemble des métiers du groupe.

Dès l'annonce du confinement et de l'état d'urgence sanitaire, Réside Etudes a pris l'ensemble des dispositions pour assurer la protection et la sécurité de tous ses collaborateurs et mis en place plusieurs mesures : report de charges sociales et d'échéances de prêts bancaires, chômage partiel, demande de prêt garanti par l'Etat par les quatre principales sociétés opérationnelles (RE, RSG, REA et RES) avec un processus d'obtention des divers accords bancaires bien avancé, suspension des loyers propriétaires du 2^e trimestre, fermeture à la réservation de la totalité des résidences apparthotel.

Les pertes de recettes locatives sont variables selon les branches mais créent toutes un effet de point mort qui creuse les pertes des résidences gérées.

Celles ayant une activité exclusivement tournée vers les étudiants sont moins impactées que les résidences mixtes ayant une activité significative de location de courtes durées, mais après un creux attendu marqué à l'été et une rentrée espérée proche de la normale - aux étudiants étrangers près qui ne reviendront pas en septembre 2020 -, une incertitude demeure sur l'année universitaire 2020-2021 suite à l'annonce par de nombreuses grandes écoles de présentiels restreints et de cours à distance.

La plupart des résidences apparthotels ont été fermées et connaissent une activité très réduite depuis le début de la crise : comme toute l'industrie hôtelière et touristique, c'est le secteur le plus touché. Les dispositions ont été prises pour assurer la sécurité et la maintenance à minima des bâtiments fermés. Des avoirs ont été et seront émis pour les annulations de locations conformément à l'ordonnance du 25 mars 2020. Le délai de retour à la normale reste incertain à ce stade, attendu en 2022 compte tenu du positionnement très majoritairement urbain de nos apparthotels.

L'impact sur nos résidences seniors est avant tout sanitaire et les efforts du groupe sont concentrés sur la sécurité de nos résidents et des personnels à leur service. La perte d'activité résulte de l'arrêt de la commercialisation locative et du report des livraisons de nouvelles résidences, dont les chantiers de travaux ont été suspendus et reprennent en mode dégradé.

L'activité de la branche promotion a été affectée dans son avancement commercial et technique, empêchant la prise d'honoraires de gestion et de commercialisation. La commercialisation des lots a été ralentie pendant le confinement et la signature à distance (électronique) des actes notariés n'a pas permis les réitérations escomptées en raison d'un dispositif de validation complexe.

En réponse à la crise du COVID-19 décrite ci-dessus, le groupe a procédé à des demandes de prêts garantis par l'Etat (PGE) pour quatre principales sociétés opérationnelles. A la date d'arrêt de comptes, les accords écrits dorés et déjà obtenus auprès des banques permettent au groupe de se voir octroyer un montant minimum de PGE de 64 m€, et maximum de 86,5 m€, qui conforte sa situation financière à horizon de fin 2020 et la confiance du groupe dans la poursuite de ses différents métiers. Toutefois il existe une incertitude sur la continuité d'exploitation du groupe dans l'hypothèse où les accords sur les PGE obtenus des banques ne donneraient pas lieu à encaissement avant la fin de l'année 2020, car dans ce cas le groupe pourrait ne pas être en mesure de réaliser ses actifs et régler ses dettes.

Le groupe a procédé début 2020 à l'acquisition d'une résidence 3* dans le nouveau quartier d'affaire de Belval au Luxembourg (mise en exploitation dès le mois de janvier 2020) et d'une résidence pour seniors à Saint Maur des Fossés dont la livraison est prévue pour septembre 2022.

Le développement du Groupe à l'international se poursuivra avec de nouvelles opérations de promotion.

Dans les années qui viennent, le groupe poursuivra son ambition en terme de structuration interne, d'amélioration de ses marges de promotion et d'exploitation, et de confortation de sa structure financière.

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
PDP Rennes	SARL	100
Réside Etudes Apparthotels	SAS	100
MLB Massy	SAS	100
Relais Spa Val d'Europe	SAS	100
Relais Spa Roissy	SAS	100
BF Chessy Restauration	SAS	100
BF Roissy Restauration	SAS	100
Réside Etudes Seniors	SAS	100
Lincoln François Premier	SAS	100
Réside Etudes Ena	SARL	100
Réside Etudes Duo	SARL	100
Réside Etudes Tria	SARL	100
Réside Etudes Switzerland	SA	63
Réside Etudes Bruxelles Couronne	SARL	90
Réside Luxembourg Exploitation	SARL	90
L'Yser	SAS	100
RE Franchise Chessy	SARL	100
RE Franchise Roissy	SARL	100
Activités patrimoniales		
Saint Jérôme	SAS	100
Foncière Commerces Chessy	SARL	100
Foncière Etoile La Boétie	SARL	100
Foncière Paris Opéra	SARL	100
Frères Lumière	SARL	100
Colline de Luminy	SCI	100
Colline de l'Arche	SARL	100
Laurent Cély	SCI	100
Foncière Seniors	SCI	100
Marseille Luminy	SARL	100
Pasteur	SARL	100
Rond-Point des deux Golfs	SARL	100
Réside Etudes Patrimoine	SAS	100
Marseille République	SCI	100
RSS Marseille République	SCI	100
François Arago	SARL	100
Batignolles Saint Lazare	SCI	100
Vallon des trois confrants	SCI	100
Résidence Hotel Augny	SCI	100

Activités patrimoniales (suite)

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

Activités de promotion

Résidé Etudes		SAS	100
Cauxiprom		SAS	100
Val d'Europe		SNC	100
Jules Verne		SCI	100
Kleber		SNC	100
Paris Saint Denis		SNC	100
De Lagny		SCI	100
Gir Meaux 77		SCI	100
De la Ferme		SCI	100
Roissy Village		SNC	100
Spa Roissy		SNC	100
Oseraie Osny		SCI	100
Gir Oli 45		SCI	100
Le Vieux Village		SCI	100
Hameau Briard		SCI	100
Saint Fiacre		SCI	100
Spa Val d'Europe		SNC	100
Spa Carré Sénart		SNC	100
Roissy Park		SNC	100
Arcachon Plaza		SNC	100
Gir Hénin 62		SCI	100
Gir Saint Fiacre		SCI	100
Bords de Marne		SNC	100
Estudines Diderot		SNC	100
Charité Girandière	ME	SCI	50
Gir Le Havre 76		SCI	100
Gir Tarbes 65		SCI	100
Gir Epernay 51		SCI	100
Gir Le Mans 72		SCI	100
Gr Challans 85		SCI	100
Gir Mulhouse 68		SCI	100

Activités de promotion (suite)

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

Activités de promotion (suite)

RE BPD RSS Caen	ME	SCCV	50
RE BPD RSS Cenon	ME	SCCV	50
Pau RSS Proaldim Réside Etudes	ME	SCCV	50
Coffim Réside Etudes Limoges	ME	SCCV	50
LGP Réside Etudes RSS Saint Mandé	ME	SCCV	50
Laxou Quartus Réside Etudes	ME	SCCV	50
RSS Saumur		SCI	100
Icagir RSS Tours	ME	SCCV	50
Residhome Chartres		SNC	100
Résidence La Lisière	ME	SCCV	50
LGP Réside Etudes Massy II	ME	SCCV	50
RSS Dijon	ME	SCCV	50
RSS Quiberon	ME	SCCV	50
RSS Marseille Prado	ME	SCCV	50
RSS Toulon		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

Holdings

Réside Etudes Investissement		SA	Mère
Réside Etudes Gestion		SAS	100
Réside Etudes Exploitation		SAS	100
Réside Etudes Belgium		SA	95
Réside Etudes Deutschland	*		90

Activité de construction (en cours d'arrêt)

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

* Sociétés constituées ou acquises en 2019

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

IP Sociétés en "Intégration Proportionnelle"

ME Sociétés "Mise en Equivalence"

C Sociétés "Cédées" : MLB MASSY au profit de REA et BF CHESSY au profit du Relais Spa Chessy

Déclaration de Performance Extra-Financière

Le Groupe Réside Etudes et la RSE	68
Développement du capital humain	71
Qualité de vie et santé au travail	75
Bien-être et sécurité des personnes	76
Mixité et handicap	79
Efficacité énergétique et intensité carbone	81
Ethique des affaires	86
Protection et sécurité des données	87
Approvisionnement et Relations Durables	88

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

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

Le Groupe Réside Etudes et la RSE

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

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

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

GESTION DES TALENTS

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

PATRIMOINE

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

ETHIQUE ET SOCIETE

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

Les risques et opportunités RSE du groupe Réside Etudes

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.

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.

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

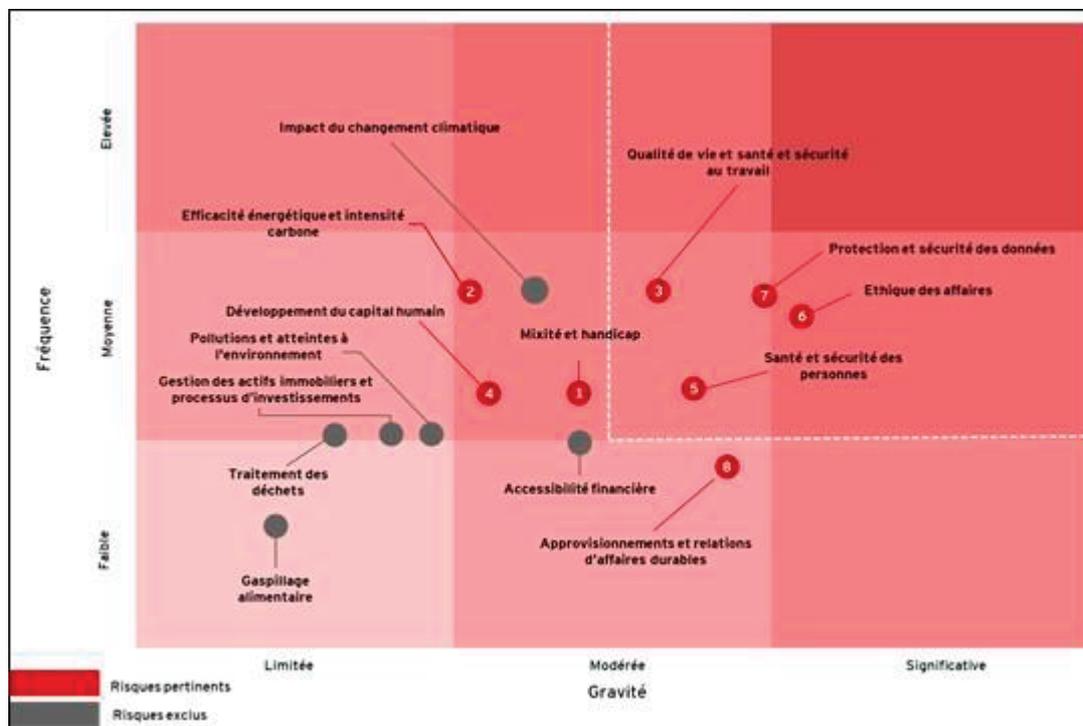
Afin d'embrasser une vision large des enjeux du Groupe, l'évaluation et la hiérarchisation de ces sujets RSE ont mobilisé plusieurs directions clés de l'entreprise (finances, audit interne, juridique, ressources humaines et achats). L'échelle de cotation adoptée permet d'évaluer la gravité qui impacte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

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

- Accessibilité financière de l'offre : bien que pertinent pour toute activité d'entreprise, ce point est directement lié au modèle de l'entreprise et ne peut être considéré comme un risque RSE majeur pour Réside Etudes.
- Impact du changement climatique : le modèle de promoteur / exploitant rend Réside Etudes moins exposé à ce risque, par ailleurs bien maîtrisé. En l'absence d'évolutions majeures en 2019, la matrice des risques a été maintenue.

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.

CARTOGRAPHIE DES RISQUES INHERENTS A L'ACTIVITE DE RESIDE ETUDES



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

Enjeux	Actions et politiques disponibles
--------	-----------------------------------

DPEF #1

Développement du capital humain

Le développement et la progression des compétences salariales est primordial au développement et à la bonne performance du Groupe.

Il présente un double enjeu :

- l'accompagnement des salariés, pour lequel 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.

Pour faire face aux enjeux liés au capital humain un ensemble de projets et d'actions ont été entrepris tels que :

La promotion de la mobilité interne au sein de Réside Etudes ;

La mise en place de parcours de formation dédiés aux postes de direction de résidences.

DPEF #2

Qualité de vie et santé et sécurité au travail

La garantie de bonnes conditions de travail à l'ensemble des collaborateurs est nécessaire à la conduite des activités du Groupe.

Plusieurs actions ont été menées en 2019 afin d'offrir un cadre de travail favorable aux salariés, notamment :
Des sessions de formation des collaborateurs aux sujets de santé et sécurité ;
L'évaluation des risques psychosociaux.

DPEF #3

Bien-être et sécurité des personnes

La maîtrise des risques de bien-être et sécurité des résidents impacte la satisfaction client. Elle est donc nécessaire à la bonne performance économique et financière du Groupe ainsi qu'à la préservation de son image et réputation.

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 :

La labellisation HS2 (1 résidence en cours) et VISEHA (20 résidences labellisées) de certaines résidences séniors ;

La certification NF Services – services aux personnes à domicile de 24 résidences séniors ;

Le renforcement de la sécurité incendie et la réalisation d'audits sécurité incendie et la formation des salariés à ce sujet dans les résidences séniors ;

La sécurisation des résidences séniors ;

La lutte et la prévention du risque de légionnelle ;

L'accessibilité des résidences aux personnes en situation de handicap ;

La mesure de la satisfaction des clients et occupants et l'existence d'une politique sur le sujet.

DPEF #4

Mixité et handicap

La lutte contre les discriminations est l'un des axes majeurs pour le bon fonctionnement du Groupe.

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

La signature d'un accord égalité Femme/Homme ;

La mesure et réduction des écarts salariaux entre femmes et hommes ;

Le développement de la politique handicap.

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 finalisation du changement des lumières LED pour l'ensemble du parc de résidences ;

Mise en place d'actions de réduction des consommations d'eau et d'électricité.

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'informations utilisés au sein du Groupe Réside Etudes sont bien identifiés.

Un comité RGPD a été mis en place.

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

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

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

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

La vérification de la conformité réglementaire des prestataires ;

La sélection des fournisseurs locaux ;

La valorisation des partenariats de long terme avec des fournisseurs nationaux.

DPEF #1**Développement du capital humain**

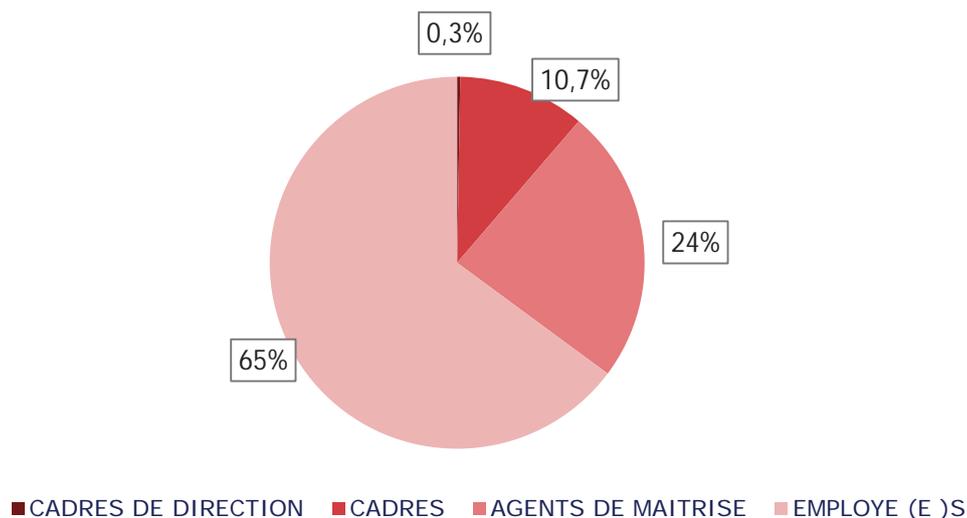
Les collaborateurs de Réside Etude, par leur engagement et leur professionnalisme, constituent l'atout majeur pour garantir le bon fonctionnement du Groupe. L'acquisition, le développement et la progression des compétences au sein de l'entreprise est donc primordial. C'est pourquoi Réside Etudes s'engage 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 2019
- Promotion de la mobilité interne	
- Mise en place de parcours de formation dédiés à différents postes notamment ceux de direction	232 personnes ayant bénéficié d'une mobilité interne 2,90 % de la masse salariale consacrée à la formation

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

A fin 2019, le Groupe Réside Etudes compte 2 642 employés, une augmentation de d'environ 15,4% par rapport à fin 2018 (2 290 salariés) qui s'explique par l'augmentation du nombre de résidences et la croissance du Groupe. Compte tenu de la typologie des métiers (les métiers les plus représentés étant liés à l'accueil, à l'entretien et aux services administratifs), la grande majorité des effectifs est constituée d'employés (65%) et d'agents de maîtrise (24%). Les cadres représentent 11% des effectifs dont 0,3% de cadres dirigeants. La répartition des statuts au sein du Groupe Réside Etudes est assez stable par rapport à 2018 et 2017.

EFFECTIFS PAR STATUT EN 2019



Dans la continuité des hausses d'effectifs de l'année 2018, les effectifs ainsi que les recrutements ont poursuivi leur augmentation au sein du Groupe Réside Etudes en 2019, en particulier au niveau du personnel en résidences seniors. Cette évolution est entretenue par la poursuite de la stratégie expansionniste du Groupe sur ce type de produit, pour lequel les résidences ont presque doublé en 2019.

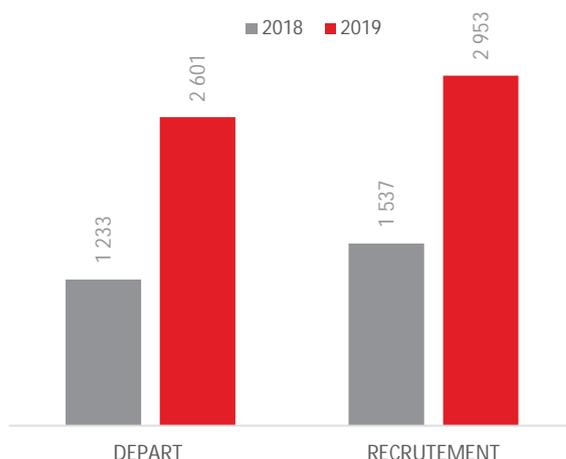
Le recrutement et la promotion interne : deux outils essentiels à l'acquisition et au maintien des compétences

Performance

Le Groupe Réside Etudes a recruté 1 062 personnes (hors CDD) en 2019 et 232 salariés ont bénéficié d'une promotion interne, ce qui représente, à titre indicatif, 22 % 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.

DEPART ET EMBAUCHE



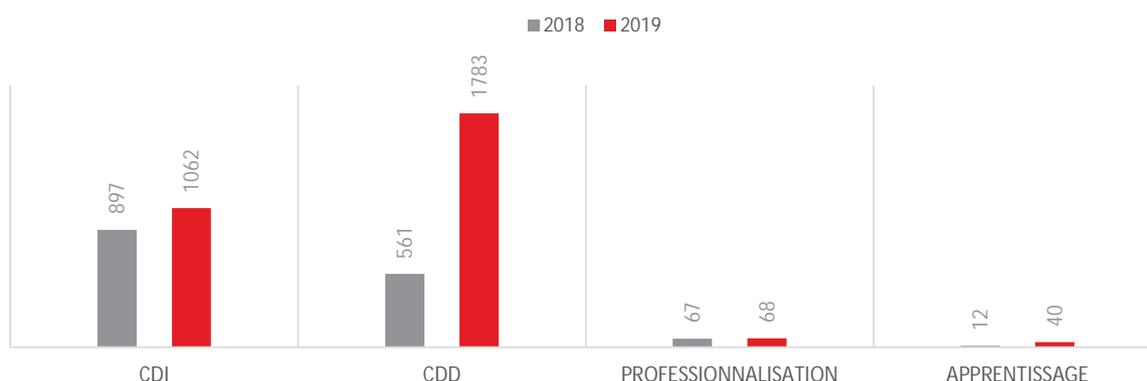
En plus du recours aux compétences internes, le nombre de recrutements en CDD a connu une forte augmentation en 2019 en raison de l'activité saisonnière du Groupe, des contraintes légales liées au remplacement du personnel permanent sur les résidences séniors et de la croissance du nombre de résidences séniors. En 2019, 60% des recrutements sont des CDD (36% en 2018) et 35% des CDI (58% en 2018). Le reste des recrutements prend la forme de contrats d'alternance et d'apprentissage.

Actions

Résidé Etudes cherche également à favoriser la promotion interne, outil fondamental pour le développement et la rétention des talents, notamment en communiquant systématiquement à ses collaborateurs les nouvelles offres publiées sur le site de recrutement.

Le Groupe accompagne ceux-ci dans leurs choix de carrière et met en place des actions afin de les aider à mûrir leurs choix : 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. Le changement de poste décidé et obtenu, les prises de postes sont suivies de formations à posteriori visant à garantir le succès du collaborateur promu dans ses nouvelles fonctions. Enfin, des comités carrières sont organisés avec chaque organe hiérarchique afin d'identifier les talents et de les retenir.

EMBAUCHE PAR TYPOLOGIE DE CONTRAT



La formation, principal dispositif de gestion des compétences

Outre les sujets de recrutement et de promotion interne, Résidé Etudes focalise ses initiatives de gestion des compétences sur la formation des salariés.

Performance

En 2019, le pourcentage de la masse salariale DADS (Déclaration Annuelle des Données Sociales) affectée à la formation est en légère baisse : 2,9% en 2019 contre 3,1% en 2018. Le Groupe Résidé Etudes a choisi de ne pas publier, cette année, les données quantitatives suivantes sur la formation

(nombre d'heures de formation, nombre de salariés formés) car elles n'ont pu être fiabilisées du fait d'un changement d'outil et de contributeurs.

Cette donnée n'en reste pas moins relativement stable et témoigne de l'implication constante du Groupe sur ce sujet.

Actions

Afin d'appuyer les démarches de gestion des compétences, des entretiens annuels d'évaluation et des entretiens professionnels ont été déployés en 2019, après un premier exercice pilote mené en 2018, dans l'ensemble des services du Groupe. Ces entretiens permettent d'identifier le potentiel d'évolution de chaque collaborateur et de mettre en place un plan de carrière adapté, rattaché à des objectifs professionnels et personnels de moyen terme. Les grilles d'évaluation utilisées dans le cadre de ces entretiens ont également été mises à jour afin de permettre une meilleure exploitation des informations remontées et le développement de plans d'action adaptés. L'exploitation des résultats de 2019 a ainsi permis aux équipes RH d'identifier les principaux besoins de formation des et de proposer des plans de formation adaptés.

Ainsi, l'approche de formation du Groupe Réside Etudes a pour objectif de fournir les connaissances adéquates aux salariés afin de permettre au Groupe de poursuivre ses objectifs de croissance. Pour cela plusieurs initiatives ont été mises en place :

- L'Académie Réside Etudes : En 2019 la politique d'alternance lancée en 2018, a été maintenue afin de faciliter le recrutement d'alternants aux postes recherchés au sein du Groupe.

En 2018, des contrats de professionnalisation avaient été créés en collaboration avec des écoles spécialisées, en particulier pour les postes de chargés de location, de réceptionnistes, ou encore de responsables de résidences mixtes, dans l'optique d'un recrutement futur. En 2019, des modifications et ajustements ont été apportés à cette initiative pour mieux répondre aux besoins de Réside Etudes et des personnes formées. La durée des formations a été prolongée de 12 à 17 mois et la taille des promotions formées a été réduite afin d'assurer un meilleur suivi et une montée en compétence des étudiants concernés.

En outre, comme d'autres acteurs de son secteur, Réside Etudes fait face à difficultés de recrutement d'auxiliaires de vie au sein des résidences séniors. Un projet pilote a été lancé en 2019 au sein d'une résidence Girandière pour surmonter ces difficultés : des formations diplômantes sont proposées à des apprentis auxiliaires de vie afin de renforcer leurs connaissances et de favoriser l'acquisition de compétences à travers une responsabilisation progressive.

Viennent se rajouter à cela les formations internes dispensées aux alternants par des responsables du Groupe afin de leur permettre d'acquérir l'expertise nécessaire pour offrir un service de qualité dans un milieu résidentiel, d'améliorer leur employabilité et d'éventuellement poursuivre leur parcours au sein de Réside Etudes. En 2019, à titre d'exemple, 39 alternants réceptionnistes ont été embauchés en CDI.

Un poste est par ailleurs dédié depuis 2018 à la gestion des contrats d'alternance, avec pour objectif de répondre à leurs besoins de formation et d'augmenter leur taux de rétention. Un dispositif d'évaluation de cet accompagnement a également été mis en œuvre.

- Le parcours de formation pour les postes de directeur adjoint : afin de mieux répondre aux besoins de recrutement au sein des directions de résidences mixtes (hôtelières et étudiantes), un parcours de formation est proposé depuis 2018 pour les postes de directeurs adjoints nécessitant des compétences transverses spécifiques. Les candidats, identifiés sur la base de leur entretien annuel et l'avis de leur direction, suivent des formations élaborées en interne qui dispensent les connaissances adaptées au poste, les préparent et garantissent ainsi la qualité de gestion des résidences concernées. Le Groupe envisage de poursuivre sur cette lancée pour s'orienter en 2020 vers des formations certifiantes, toujours fondées sur les modules de formation développés en interne.

Cette approche sera également déployée au sein des Girandières à partir de 2020, avec des formations dispensées sur la base de référentiels métiers des postes stratégiques internes.

- 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, garants de la qualité de prestation du Groupe. Le parcours Management a donc été lancé dans ce sens en 2017. En complément, quatre modules de formations en e-learning ont été développés fin 2019 à destination des postes de management et en réponse à des demandes formulées lors des entretiens annuels. Enfin, 5 VAE ont également été mises en place pour renforcer les qualifications des personnes souhaitant évoluer vers des postes de direction.

- Les formations commerciales : Pour améliorer la performance et la maîtrise des techniques de vente des commerciaux du Groupe, deux parcours de formation destinés aux chefs des ventes et aux attachés commerciaux (environ 100 salariés) ont été déployés fin 2019. Les retours des équipes concernées ayant été positifs, ces parcours seront reconduits en 2020.

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 mieux sécurisé à ses collaborateurs. Un certain nombre d'actions a été mis en œuvre afin de garantir l'épanouissement et l'équilibre vie professionnelle-vie privée des salariés.

Action / engagement	Résultats 2019
<ul style="list-style-type: none">- Formation des collaborateurs à la santé sécurité- Poursuite et mise en œuvre de la démarche d'évaluation des risques psychosociaux	<ul style="list-style-type: none">- 27% de collaborateurs formés à la santé sécurité- 9,56 de taux de fréquence- Taux d'absentéisme de 7,28%- 129 700€ de dépenses pédagogiques dédiées à santé et sécurité

Des risques identifiés pour gérer la santé/sécurité des collaborateurs

Performance

Les risques de santé/sécurité identifiés ont permis de mettre l'accent, en 2019, sur les formations de lutte contre les troubles musculosquelettiques et les formations santé – sécurité. Le budget alloué à ces sujets, 129 700 euros, a connu une augmentation de 44% par rapport à celui de 2018, 89 880 euros (hors valorisation des salaires des participants aux formations) et ce sont 27% des salariés qui y ont pris part, contre 13% en 2018. Les principaux sujets qui y ont été abordés concernent notamment l'habilitation électrique, les risques psycho-sociaux, les bonnes pratiques d'hygiène alimentaire, les incendies, etc.

Ces efforts expliquent en partie la diminution du taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt qui s'élève à 9,56 en 2019 contre 10,37 en 2018.

En 2019, le taux d'absentéisme est de 7,28% principalement dû à des maladies (83%) et à des congés maternité (14%). On note une légère augmentation de l'absentéisme par rapport à 2018 (6,61%) qui s'explique principalement par l'augmentation des effectifs du Groupe.

Actions

Le Groupe a déjà identifié l'existence de risques de santé et sécurité au travail pour certaines de ses activités d'exploitation, des actions ont donc été menées dans le but d'éviter tout accident de ce type. Une politique de gestion des risques santé et sécurité sur site, ainsi que l'entretien permanent des résidences (portes coupe-feu, détecteurs de fumée, extincteurs, matériel et équipement de protection...) est ainsi en place. La commission santé sécurité et conditions de travail (CSSCT) qui s'est réunie 5 fois en 2019 pour l'UES RE et 4 fois pour RES, est chargée du suivi de ces actions.

La revue de la cartographie des risques professionnels en 2019 a mis en lumière la fréquence des risques psycho-sociaux au sein des résidences. Les résultats de cette analyse ont donc été partagés avec les directeurs d'exploitation afin que ces derniers en fassent part à leurs collaborateurs dans un but de sensibilisation et mettent ensuite en place des plans d'action adaptés.

Par ailleurs, Réside Etudes cherche à garantir l'équilibre entre les vies professionnelles et privées de ses collaborateurs. L'accès au télétravail a ainsi été facilité en 2019 pour une population sélectionnée afin de diminuer le stress et de la fatigue des équipes. De plus, les cellules mises en place en 2018 continuent d'apporter un soutien psychologique efficace et pertinent (physique ou à distance). Ces cellules peuvent être sollicitées volontairement par les salariés ou bien par le directeur régional responsable d'un collaborateur en situation de besoin.

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

Actions

La Direction des Ressources Humaines souhaite établir un dialogue social de qualité. En 2019, plusieurs accords syndicaux ont été signés :

Pour Réside Etudes Seniors

- Accord portant sur la négociation annuelle obligatoire, signé le 15/01.

Pour l'UES Réside Etudes

- Avenant à l'accord sur le plan d'épargne pour la retraite collective, signé le 18/09 ;
- Accord relatif à la mise en place d'un Comité Social et Economique, signé le 18/09 ;
- Avenant à l'accord relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, signé le 21/11 ;
- Accord relatif à la qualité de vie au travail, signé le 21/11 ;
- Accord portant sur la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences, signé le 19/12.

DPEF #3 Bien-être et sécurité des personnes

La maîtrise des risques de bien-être et sécurité des résidents est une priorité majeure du Groupe Réside Etudes. 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 2019
<ul style="list-style-type: none">- Labellisation HS2 de certaines résidences séniors ;- Renforcement de la qualité des services des résidences séniors dans le cadre de la labellisation VISEHA ;- Certification NF Services aux personnes à domicile des résidences séniors ;- Renforcement de la sécurité incendie ;- Réalisation des audits sécurité incendie et la formation des salariés sur ce sujet dans les résidences séniors ;- Sécurisation des résidences séniors ;- Lutte et prévention contre le risque de légionnelle ;- Mesures pour continuer d'améliorer l'accessibilité des résidences aux personnes en situation de handicap ;- Mesure de la satisfaction client.	<ul style="list-style-type: none">- 1 résidence en cours de labellisation HS2 ;- 20 résidences labellisées VISEHA ;- 24 résidences certifiées NF Services aux personnes à domicile ;- 95,48% de taux de satisfaction globale au sein des résidences séniors ;- Note moyenne globale de 8,5/10 pour les Relais Spa, de 8,4/10 pour les Résidhome, et de 7,7/10 pour les Apparthotel.

Le Groupe Réside Etudes gère plusieurs risques sanitaires potentiels. L'année 2019 a été marquée par un renforcement du service de gestion de la sécurité qui est passé de 3 à 5 personnes, lui permettant ainsi de mieux couvrir les enjeux de sécurité sur le terrain et pour l'ensemble du parc de résidences, notamment en augmentant les visites de sites.

Gestion des risques de sécurité des personnes

Actions de maîtrise du risque de légionelle

Le risque de légionnelle dans les résidences de tourisme et seniors est un risque majeur principalement identifié dans les résidences équipées d'un ballon de production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) à énergie solaire thermique. Afin de le maîtriser, Réside Etudes a déployé des actions de prévention avec le renforcement des contrôles sur la qualité et la conformité du matériel de construction dès réception sur les chantiers. De même, un suivi continu des températures de l'eau dans l'ensemble du système de circulation est réalisé. Les solutions adéquates sont appliquées dès que des situations à risques sont identifiées (ex : traitement complet des systèmes en urgence).

Enfin, Un partage des connaissances quant aux bonnes pratiques à adopter face à ce risque est réalisé auprès des équipes du syndic et des directeurs d'exploitation.

Actions de maîtrise du risque incendie

Le risque d'incendie est un risque significatif identifié au sein des résidences du Groupe.

Dans le cadre sa gestion, des formations sont organisées depuis 2018, notamment au sujet de l'utilisation du système de contrôle SSI ou encore portant sur les Equipements de Protection Individuels dédiés aux

responsables de résidences séniors. Les résidences étudiantes ont également bénéficié de sensibilisation accrue sur le sujet.

En plus de cela, une série de visites de sécurité et d'audits de sécurité incendie sont réalisés chaque année avec une attention particulière portée sur les établissements recevant du public et jugés à risque. En 2019, 49 audits « incendie et sécurité » ainsi que 27 visites ont eu lieu. 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. A cela s'ajoutent 25 visites de constatation de bonne réalisation des travaux. Grâce à ces actions, aucun évènement indésirable n'a été constaté en résidence hôtelière et séniors en 2019 et le nombre d'incendies a diminué de 84% dans les résidences étudiantes.

Au-delà de ces visites qui relèvent principalement d'exigences réglementaires, des visites, réunions et contrôles supplémentaires sont effectuées par les sociétés de syndic et la cellule interne de gestion des risques incendies.

Actions de maîtrise des autres risques liés à la sécurité des personnes

Des risques environnementaux supplémentaires liés au respect de la RT12 et la RT20 ayant été identifiés, un plan de prévention et de contrôle a été mis en place en 2017. Il combine une vérification systématique des produits livrés à un audit de plomberie, réalisé en amont de chaque chantier. Les résultats sont partagés avec les équipes d'exploitation et le service sécurité. Une vérification de la mise en place des axes d'amélioration identifiés est ensuite effectuée.

D'autres mesures d'atténuation et de suivi sont également mises en œuvre pour se prémunir d'autres risques existants :

- Risques chimiques : Les résidences avec piscine et les résidences celle internalisant leur service de nettoyage font face à des risques chimiques. C'est pourquoi des formations à ce sujet ont lieu depuis 2018 afin de sensibiliser le personnel aux procédures et consignes à respecter. Cette démarche a été poursuivie en 2019 pour s'assurer du bon respect de ces pratiques.
- Risques électriques : Dans le cadre d'un partenariat avec Bureau Veritas, des contrôles et audits sont effectués pour identifier des axes d'amélioration dans la gestion des risques d'électricité. Le service sécurité se charge ensuite du suivi et de la mise en place des actions correctives.

Sécurité et bien-être des résidents : Une volonté de labellisation et de valorisation de la qualité des services

Actions et performance

Depuis 2018, le Groupe Réside Etudes est engagé dans une initiative de labellisation afin de mettre en avant ses engagements auprès de ses investisseurs, résidents et collaborateurs.

Ce choix illustre un désir de positionner tout nouveau projet dans un cadre de confiance et de valoriser les pratiques responsables adoptées par une grande partie des acteurs de la chaîne de valeur de Réside Etudes. L'obtention de labels est une garantie officielle de la qualité des aménagements et des services proposés au sein des résidences ainsi qu'une reconnaissance de la conformité du cahier des charges des enseignes à des valeurs responsables et sociales.

Réside Etudes recherche l'obtention de labels spécifiques sur ses résidences senior, notamment HS2, VISEHA et la certification NF Services aux personnes à domicile. Ces labels prônent une démarche forte de l'exploitant en faveur du bien vieillir et garantissent l'adéquation des prestations et du cadre de vie aux besoins des résidents séniors en proposant les meilleures conditions de vie possible.

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. Ce label, valable sur 4 ans, permet au Groupe Réside Etudes 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. A ce jour, le Groupe a décidé de labelliser les résidences vendues à des institutionnels, ce qui représente un total de 7 résidences. La première labellisation de résidence senior est prévue pour 2020.

Le Groupe 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.

Réside Etudes a décidé de systématiquement labelliser toutes ses nouvelles résidences séniors (de plus de 6 mois de fonctionnement) et de lancer cette procédure graduellement pour les anciennes. A ce jour, 20

résidences ont obtenu le label VISEHA en 2019 et 2 l'obtiendront début 2020. La labellisation est à renouvelée chaque 4 ans.

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. Réside Etudes répond déjà à la majorité de ces attentes, et pour y être complètement aligné, a légèrement fait évoluer son cahier des charges.

En plus de ces deux labels, 24 résidences séniors ont été certifiées **NF - Services aux personnes** à domicile en 2019. La certification de 10 autres résidences est en cours. Le label est renouvelable chaque 3 ans.

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. Des audits internes, visites de conformités et auto-évaluations sont régulièrement réalisées au sein des résidences certifiées afin de s'assurer que l'ensemble des critères de certification sont bien respectés et de mettre en place des actions correctives quand nécessaire.

Ces multiples labels et certificats sont la preuve concrète de la qualité de vie offerte au sein des Girandières. En effet, le Groupe suit de très près la performance de ses résidences et déploie des plans d'amélioration lorsque les attentes du Groupe ne sont pas respectées.

Une vigilance forte concernant la sécurité des résidents en résidence sénior

Actions

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

En 2019, des changements d'organisation et de gestion des périodes d'astreinte ont été mis en place avec le partenaire V6, ce qui a permis de renforcer la vigilance des équipes et l'efficacité de leurs réponses aux appels d'urgence. La sécurité nocturne (période la plus sensible) des résidents s'est ainsi trouvée renforcée, amélioration fortement appréciée par les résidents dans les questionnaires de satisfaction annuelle.

En matière de sécurité alimentaire, les chefs cuisiniers de résidences ont suivi cinq séances de formation avec un chef référent de Pomona, partenaire historique du Groupe. Ces formations avaient pour but d'améliorer les pratiques culinaires au sein des restaurants de résidence notamment au sujet de la manipulation de produits frais et de l'utilisation de produits labellisés. Ces interventions ont permis une amélioration des pratiques en cuisine et un renforcement de la relation avec Pomona.

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

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

Le programme de mise à niveau et de travaux déployé depuis 2018 au travers des formulaires Ad'AP (Agendas d'Accessibilité Programmée) continue en 2019. Certaines résidences ont été exonérées de travaux suite à la décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires et les formulaires Ad'AP des autres ont été déposés auprès des mairies et préfectures en 2018.

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

Performance

Les enquêtes de satisfaction menées au sein de résidences permettent d'évaluer la pertinence de l'ensemble des mesures susmentionnées mises en place. Les résultats élevés de ces enquêtes prouvent l'utilité de ces actions. En effet, au niveau des résidences seniors, les répondants (68,79% des résidents) à l'enquête de satisfaction annuelle de 2019 affichent un taux de satisfaction de 96,84% par rapport aux services d'accueil. 96,69% sont également satisfaits ou très satisfaits des services de sécurité déployés et 95,65% sont satisfaits des services à la personne proposés.

Le bien-être et la satisfaction client sont également mesurés dans le reste des résidences et la note globale moyenne attribuée en 2019 est en amélioration par rapport à l'année précédente. En effet, la note finale des Residhome est passée de 8,13/10 en 2018 à 8,4/10 en 2019, celle des résidences Relais Spa et Crowne Plaza est passée de 8,4/10 à 8,5/10. Enfin, la satisfaction des résidences « Séjours & Affaires » a aussi connu une légère hausse par rapport à 2018 pour s'établir à 7,7/10 en 2019.

Actions

Peu d'axes d'amélioration ont été identifiés en 2019, les équipes ont donc continué le développement de plans d'action découlant des enquêtes de 2018. Les travaux ont principalement porté sur le service de restauration, avec la sensibilisation et la formation des chefs des résidences et l'implication des résidents dans la définition des menus. Un second questionnaire de satisfaction, concernant exclusivement ce sujet, a été réalisé en juin 2019 dont le résultat affiche de nettes améliorations.

Des partenariats externes sont également en cours de formalisation afin de proposer des animations journalières aux résidents. Deux projets pilotes ont été lancés en 2019 comme par exemple des animations culturelles intergénérationnelles. Suite aux retours positifs des participants, elles devront être généralisées au sein de toutes les résidences dès 2020.

DPEF #4

Mixité et handicap

Le Groupe Réside Etudes accorde de l'importance à la diversité des profils et à la complémentarité des compétences, c'est pourquoi il met en place des actions de promotion de l'égalité des chances et de lutte contre toute discrimination.

Action / engagement	Résultats 2019
<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 74% de femmes- 1,9% du personnel en situation de handicap- 3 aménagements de postes pour des personnes en situation de handicap- 51% des cadres sont des femmes

D'une manière générale, Réside Etudes a formé les personnes en charge du recrutement en 2019 sur la non-discrimination de tout type (sexe, race, âge, etc.) à l'embauche, conformément aux exigences réglementaires. Des formations en présentiel ont donc été organisées à ce sujet

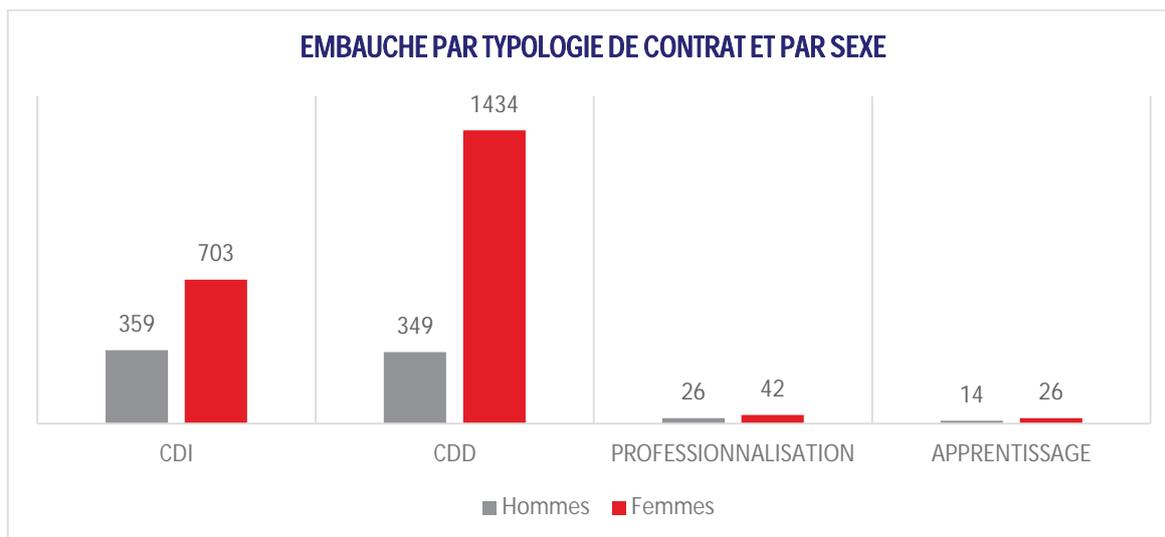
Une vigilance accrue sur l'égalité femmes / hommes

Performance

En 2019, l'Unité Economique et Sociale Réside Etudes (UES RE) a signé un avenant à l'accord sur l'égalité professionnelle femmes / hommes.

Parité

Les femmes représentent 51% des effectifs cadres, alors qu'elles constituent 65% de l'effectif total. Elles sont largement majoritaires parmi les employés et agents de maîtrise (plus de 63%).



Écarts salariaux Femmes / Hommes

L'existence d'une grille salariale fonction des postes d'emploi permet de limiter les écarts salariaux injustifiés. Réside Etudes calcul l'index d'égalité professionnelle réglementaire. Les résultats de 2019 sont 73/100 pour l'UES et de 78/100 pour RES.

Deux décisions ont donc été prises pour l'amélioration de ces résultats :

- La compensation des inégalités salariales identifiées au sein de la catégorie des agents de maîtrise de 30 à 39 ans, sur 2020 et 2021 ;
- Et l'augmentation, dès 2020, des salaires de l'ensemble des personnes rentrant de retour de congé maternité.

La politique handicap

Actions

A fin 2019, un accord GPEC (Gestion des emplois et des compétences) applicable au 31 décembre 2019 a été signé. Il intègre un volet handicap décrivant des mesures spécifiques permettant à des personnes en situation de handicap potentielle de constituer leur dossier.

Le Groupe Réside Etudes souhaite renforcer ses actions sur le sujet du **handicap**. Pour cela, un poste dédié à la gestion de l'intégration de personnes en situation de handicap au sein de l'entreprise a été créé et une politique handicap a été formalisée. Celle politique 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 actions ont été déployées à ce sujet en 2019. En termes de communication et de sensibilisation des salariés, le référent handicap est intervenu sept fois au sein de réunions régionales et d'intégration des nouveaux managers afin de présenter la politique handicap du Groupe et de sensibiliser, en collaboration avec l'Agefiph, à l'emploi des personnes en situation de handicap. Des événements spécifiques ont aussi été organisés comme par exemple l'atelier « KIALATOK » organisé dans le but de sensibiliser à la question du handicap à travers des conférences et ateliers de cuisine.

Des actions de recrutement et de maintien dans l'emploi ont été réalisées au cours de l'année. Des offres d'emploi ont été diffusées au sein de CAP Emploi (spécialisé dans l'insertion de personnes en situation de handicap), le Groupe a pris part au réseau des Référents Handicap mis en place par les AGEFIPH et a participé à des groupes de travail et de réflexion sur le sujet.

En 2019, le Groupe Réside Etudes compte 49 salariés en situation de handicap (contre 33 en 2018 et 34 en 2017) dont 21 dans les résidences seniors et 28 dans l'UES Réside Etudes.

DPEF #5 Efficacité énergétique et intensité carbone

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

Action / engagement	Résultats 2019
<ul style="list-style-type: none">- Finalisation de la généralisation des ampoules LED pour l'ensemble du parc de résidences ;- Mise en place d'actions de réduction de la consommation d'eau et d'électricité	<ul style="list-style-type: none">- 7 141 téqCO₂ émis par les actifs en exploitation (scope 1 et 2)- 1 377 678 m³ d'eau consommés par les actifs en exploitation

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

A ce jour, Réside Etudes n'a pas effectué d'évaluation quantitative de son bilan de gaz à effet de serre élargi (ie. 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, Réside Etudes 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.

L'enjeu important constitué par la gestion de l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre associées

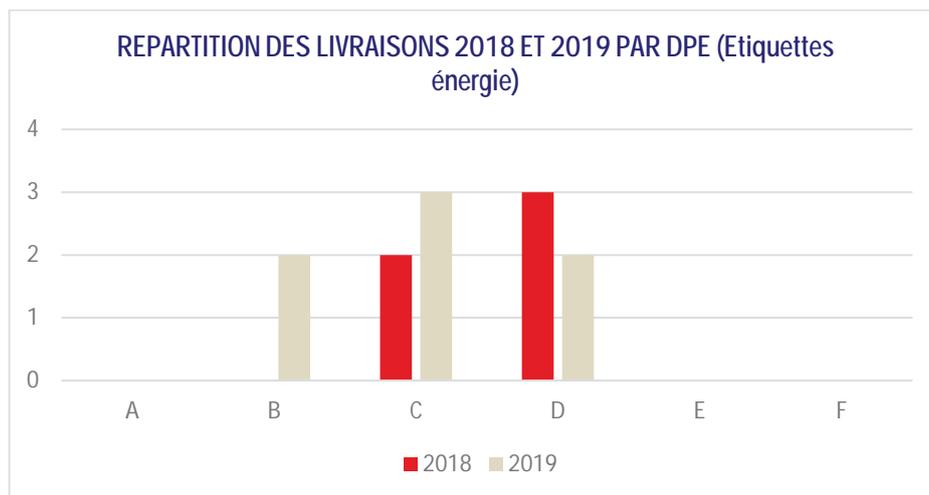
Actions et performance

Dans le cadre de ses actions de préservation de l'environnement, 24 résidences ont été certifiées NF Habitat en 2019, apportant ainsi une garantie de qualité en termes de fonctionnalité, bien-être des résidents et respect de l'environnement. 6 résidences supplémentaires seront certifiées début 2020.

Les chaufferies des résidences de Noisy et de Cergy, réhabilitées suite aux audits énergétiques ont connu une amélioration de leur performance énergétique en 2019. La réfection de toiture pour la résidence étudiante de Toulouse réalisée aussi en 2019, s'inscrit aussi dans la diminution des émissions des résidences.

Le graphique de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) moyen des livraisons du Groupe Réside Etudes¹ entre 2018 et 2019.

¹ Seules les résidences étudiantes sont concernées



Le Groupe Réside Etudes mesure les consommations énergétiques en kWh et les dépenses énergétiques d'un échantillon de résidences, sur la base des consommations et dépenses des factures reçues². Cet échantillon représente 36% de la consommation d'électricité du Groupe. Cet échantillon est jugé représentatif car constitué de 26% des résidences étudiantes, 25% des résidences hôtelières, 100% des résidences Relais Spa et Crowne Plaza et 66% des résidences seniors.

Le Groupe gère les consommations des parties communes uniquement des résidences étudiantes et seniors, contrairement aux résidences hôtelières et Relais Spa et Crowne Plaza 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, Crowne Plaza et résidences hôtelières comparé aux résidences étudiantes et seniors. Cet écart significatif se retrouve au niveau des dépenses par occupant³.

En 2019, la consommation d'énergie annuelle de l'échantillon des résidences étudiantes est de 4 063 MWh, contre 1 093 MWh en 2018 (cette augmentation s'explique notamment par l'intégration dans l'échantillon de résidences consommatrices de gaz). La consommation totale d'énergie de ces résidences est estimée à 12 979 MWh.

La consommation d'énergie annuelle de l'échantillon pour les résidences hôtelières est de 10 213 MWh contre 6 033 MWh en 2018 et la consommation totale d'énergie est estimée à 39 914 MWh, contre 45 669 MWh en 2018.

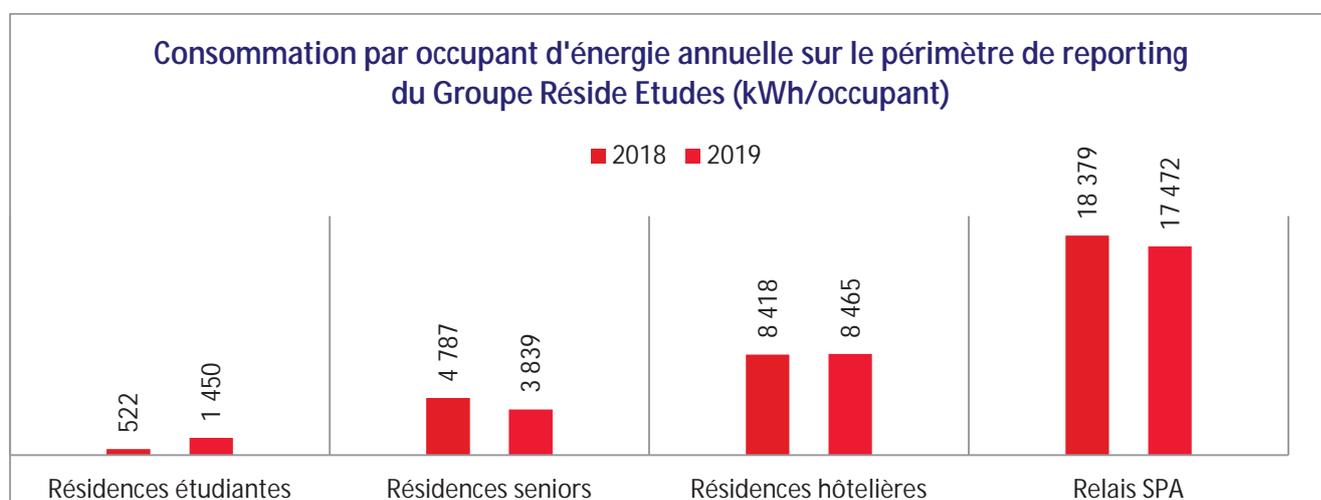
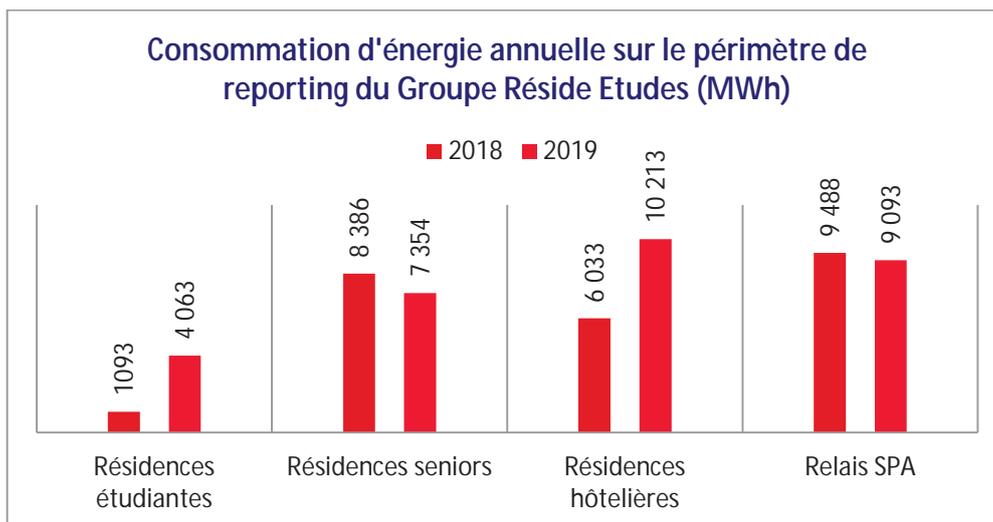
Pour les résidences mixtes⁴, la consommation totale d'énergie est estimée à 3 679 MWh, contre 3 936 MWh en 2018. Les résidences Relais Spa et Crowne Plaza, consomment 9 093 MWh d'énergie en 2019, contre 9 488 MWh en 2018. Pour finir, la consommation d'énergie annuelle de l'échantillon des résidences seniors est de 7 354 MWh en 2019 (8 386 MWh en 2018) et la consommation totale des résidences seniors est estimée à 22 791 MWh, contre 10 185 MWh en 2018.

Ceci permet d'estimer la consommation globale d'énergie du Groupe à 88 458 MWh en 2019, contre 83 929 MWh en 2018 (voir l'annexe méthodologique). Cette hausse est due à l'accroissement d'activité, ainsi qu'à une rigueur climatique plus importante.

² Note méthodologique : il y a 11 résidences entrantes durant l'exercice 2019, le périmètre de l'échantillon est donc de 57 résidences en 2019, contre 44 en 2018

³ Les consommations d'énergie des résidences étudiantes et des résidences seniors ne comprennent pas les parties privatives car celles-ci sont directement facturées aux occupants. Les consommations d'énergie des résidences hôtelières et des Relais Spa comprennent, quant à elles, les parties privatives car celles-ci sont directement gérées par le Groupe Réside Etudes. Voir l'annexe méthodologique pour des informations complémentaires sur le périmètre concerné.

⁴ Les résidences mixtes sont des résidences à activité très majoritairement étudiante et para-hôtelière

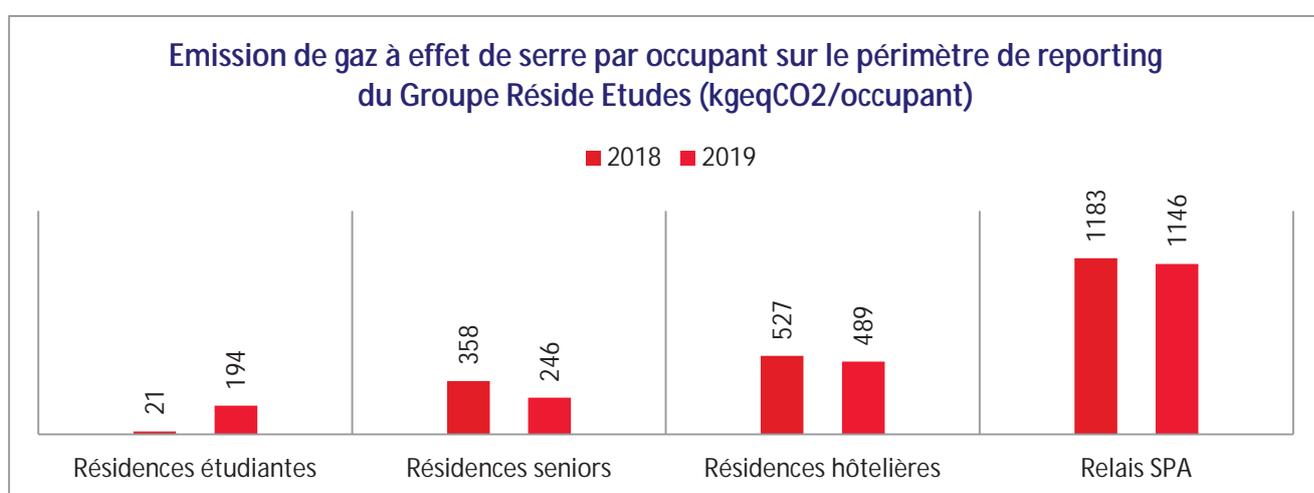
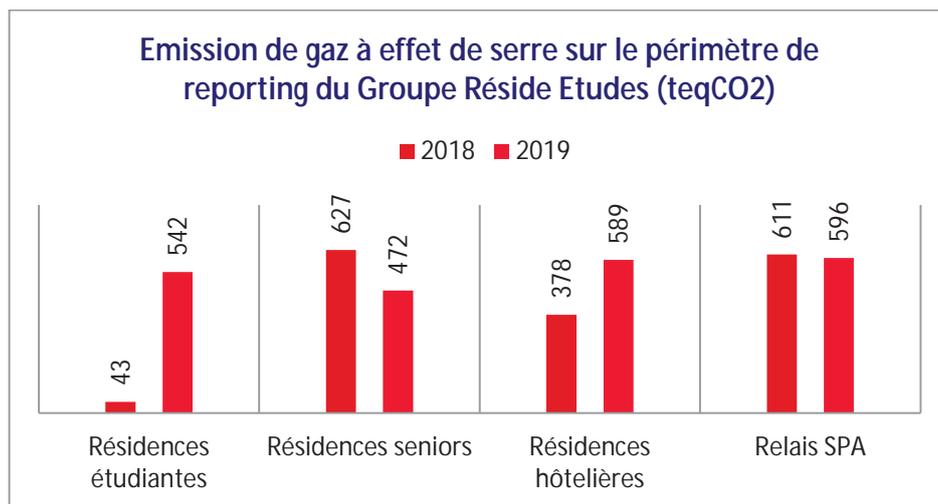


Le Groupe Réside Etudes utilise la méthode du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) et les facteurs d'émissions de la base carbone de l'ADEME (cf. note méthodologique) afin de d'estimer ses émissions de gaz à effet de serre (GES) sur la base des consommations énergétiques.

Les facteurs d'émission 2018 scopes 1 et 2 liés au mix du réseau électrique - France continentale (cf. note méthodologique), le facteur d'émission 2018 scopes 1 et 2 du gaz naturel et le facteur d'émission 2017 du réseau de chaleur ont été utilisés.

En 2019, les émissions de GES de l'échantillon sont de 542 teqCO₂ pour les résidences étudiantes, 589 teqCO₂ pour les résidences hôtelières, 472 teqCO₂ pour les résidences seniors, et 596 teqCO₂ pour les Relais Spa et Crowne Plaza. Les émissions totales sont donc estimées à 7 141 teqCO₂ pour l'ensemble du Groupe.

Les écarts constatés par résidence pour les consommations énergétiques se vérifient pour les émissions de GES⁴ notamment pour les résidences étudiantes.



Dans le but de réduire leurs consommations énergétiques, l'ensemble des résidences ont été dotées de minuteries et les chauffages électriques sont graduellement remplacés par un système de chauffage central. D'autres améliorations sont en place depuis plusieurs années maintenant comme la généralisation de détecteurs de présences dans les couloirs, le déploiement de compteurs individuels dans les résidences étudiantes ou encore l'adoption de manière systématique dans les nouvelles constructions de systèmes de ballons d'eau chaude collectifs et de chauffage collectif.

L'utilisation de spots LED est aussi systématique depuis 2017 dans l'ensemble des nouvelles résidences en construction. En 2019, l'ensemble des anciennes résidences ont été pourvues d'éclairages LED dans les parties communes, finalisant ainsi la politique opérée depuis deux ans. Les effets vertueux de ce changement se font déjà sentir dans les consommations énergétiques de 2019.

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.

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 nécessaire et souvent en vertu des exigences des mairies et des collectivités. Dans le cadre de l'exploitation de ses résidences, Réside Etudes n'a pas relevé d'impact affectant gravement l'environnement et n'a donc pas passé de provision pour les risques environnementaux.

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 RT2012 et permettant une climatisation réversible par un système de pompe à chaleur. Des travaux prospectifs sur un système d'eau chaude sanitaire, en collaborations avec différents acteurs, sont en cours et un pilote devra être implémenté en 2020.

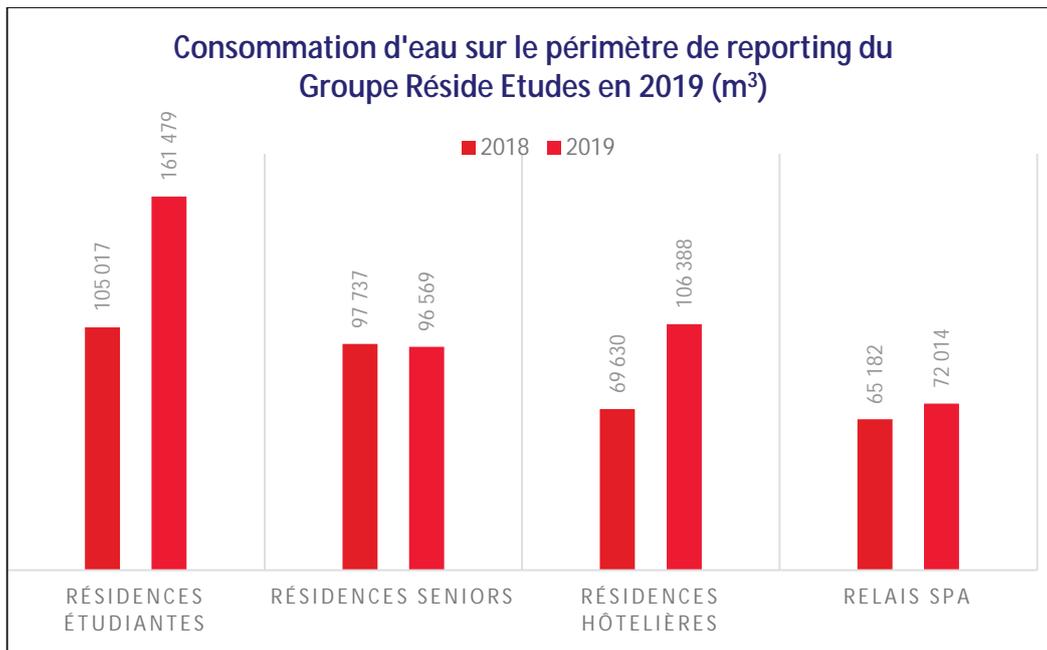
Impact du changement climatique

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

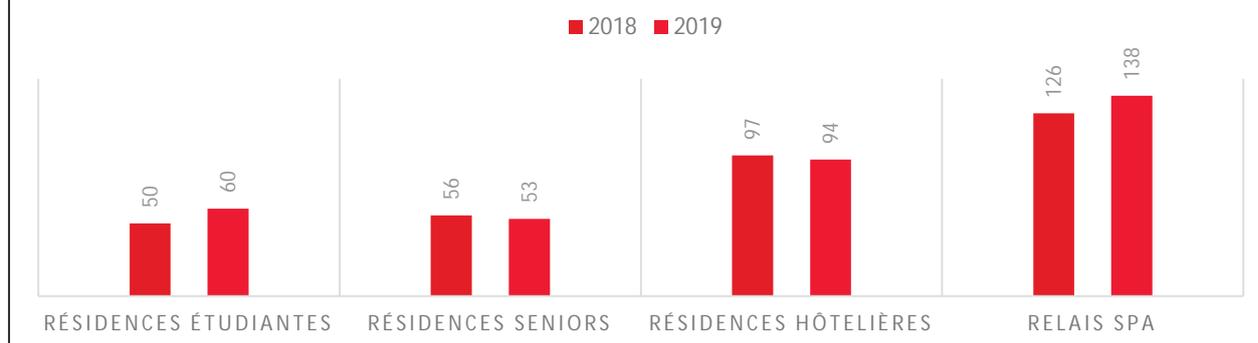
Gestion des ressources en eau, espaces verts et utilisation des sols

Performance

La consommation d'eau en m³ du Groupe est mesurée sur la base du même échantillon de résidences que la consommation d'énergie. 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.



Consommation d'eau par occupant sur le périmètre de reporting du Groupe Réside Etudes en 2019 (m³/occupant)



La consommation totale d'eau du Groupe est estimée à 1 377 678 m³ en 2019, contre 1 424 184 m³ en 2018.

Afin de réduire la consommation en eau des résidences, des réducteurs pour chasse d'eau sont installés, la robinetterie est améliorée et des économiseurs d'eau sont en cours d'installation sur les robinets de l'ensemble des résidences.

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

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

DPEF #6 Ethique des affaires

Ethique des affaires

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

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

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

Un cadre défini de lutte contre la corruption

Actions

Le Groupe Réside Etudes lutte contre les risques de fraudes et de corruption qui auraient un impact sur l'image, la réputation et la performance du Groupe.

Pour cela, une politique de lutte contre la corruption a été déployée au sein de tous les métiers et activités, s'inscrivant dans un cadre réglementaire renforcé par la loi Sapin II.

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

Elle s'appuie sur le code de conduite Réside Etudes, qui définit et illustre les comportements à proscrire comme ceux susceptibles de caractériser des faits de corruption ou de trafic d'influence.

Celui-ci est intégré au règlement intérieur de l'entreprise. Il est complété par un code de déontologie qui reprend les valeurs et les principes du Groupe Réside Etudes, ainsi que les comportements attendus de chaque collaborateur.

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

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

Cette démarche complète les principes et mesures existants, à savoir :

- une gestion centralisée des paiements et de la facturation, séparée des tâches de comptabilité ;
- un suivi du crédit client et des limites des engagements pour les grands comptes des résidences hôtelières ;
- un seuil de validation fixé à 1500 euros pour les commandes des résidences au-delà duquel la direction régionale étudie et valide le dossier en l'absence de risques de fraude et de corruption.
- une procédure d'appel d'offre nécessitant la participation de plusieurs sociétés.

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

DPEF #7 Protection et sécurité des données

Protection et sécurité des données

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

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

Un comité RGPD a été mis en place.

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

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

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 que les données personnelles qu'il traite, notamment celles de ses clients investisseurs ou encore celles de sa clientèle d'exploitation, constituent l'une de ses principales richesses et, soucieux d'apporter dans leur traitement une démarche conforme à la réglementation relative à la protection des données personnelles renforcée depuis l'entrée en vigueur le 25 mai 2018 du Règlement Général européen en la matière, le Groupe RESIDE ETUDES a choisi de s'engager dans une démarche active au travers un plan multi-axes qui a été validé par ses instances dirigeantes.

Ce plan d'actions vise à rechercher et ce de manière constante :

- la préservation de l'intégrité, la sécurité, et la confidentialité des données personnelles ;
- une collecte des données personnelles minimisée, à des fins explicites et légitimes, pour une durée strictement nécessaire ;
- l'assurance pour les personnes d'une disponibilité de leurs données personnelles par la mise en œuvre de solutions appropriées pour garantir leurs droits d'accès, de rectification, d'opposition, de suppression, à l'oubli, à la portabilité.

Le comité de pilotage transverse créé en avril 2018, dédié aux problématiques du traitement des données personnelles, en charge de discuter des mesures techniques et organisationnelles nécessaires à la sécurisation des données collectées notamment dans le cadre du déploiement de nouveaux projets, à la

sensibilisation du personnel et au contrôle des bonnes pratiques, s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice.

Parmi les actions engagées sur l'exercice 2019, on note principalement les actions suivantes :

- la poursuite du recensement des traitements et l'identification des sous-traitants des données personnelles pour la mise en place des registres réglementaires,
- le déploiement d'une Charte de protection des données personnelles à destination des personnes occupant, ayant occupé ou encore postulant à un poste, des mandataires sociaux et des actionnaires, au sein du Groupe RESIDE ETUDES, notamment par sa mise en ligne sur l'Intranet du Groupe, sur le site de recrutement du Groupe,
- des actions de formation avec présentation d'un guide des bonnes pratiques à destination des nouveaux directeurs de résidences notamment et la sensibilisation systématique des postes clés à la formation e-learning disponible en ligne sur le site de la CNIL.
- une démarche de dématérialisation pour une meilleure gestion de l'information, prioritairement du côté de la Direction des Ressources Humaines
- l'actualisation des systèmes anti-intrusion et antiviraux, la poursuite des déploiements progressifs de l'ERP (Enterprise Resource Planning ou PGI (Progiciel de Gestion Intégré) du Groupe et du portail commun aux différents services afin de limiter le nombre de serveurs et la dilution de la donnée, pour une meilleure sécurité et une confidentialité mieux contrôlée.

Le Groupe Réside Etudes continuera sur 2020 à entreprendre ses démarches de responsabilisation du personnel dans le traitement des données personnelles notamment dans le cadre de la poursuite de la digitalisation de ses métiers.

DPEF #8 Approvisionnement et Relations Durables

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

Action / engagement	Résultats 2019
<ul style="list-style-type: none">- Recours à des fournisseurs locaux quand possible- Valorisation des partenariats de long terme avec des fournisseurs nationaux- Vérification de la conformité réglementaire des prestataires	<ul style="list-style-type: none">- Plus de 430 fournisseurs locaux sur les sujets alimentaires, d'animation et de maintenance- Environ 17 fournisseurs historiques se caractérisant par des pratiques ou engagements RSE ex. electrolux. Essai dans la sélection des fournisseurs.- Fournisseurs au total sur partenariat national : 50. Nationaux soit partenariat

Les risques de fraudes et de corruption pourraient ternir l'image, la réputation et la performance du Groupe Réside Etudes. C'est pourquoi une série de mesures sont adoptées afin de lutter contre tout risque en lien avec ce sujet.

Le Groupe a par ailleurs souhaité la mise en place d'une politique d'entreprise cohérente et ferme face aux risques de corruption pouvant impacter tous les métiers et activités du groupe, dans un cadre réglementaire renforcé par la loi Sapin II.

Dans ce cadre, afin de prévenir et détecter les faits de corruption, le Groupe a mis en œuvre plusieurs mesures consistant en :

- la mise en place d'un processus d'organisation et de contrôle des relations commerciales, qu'elles concernent les clients, les fournisseurs, les prestataires,
- le déploiement d'un programme de sensibilisation du personnel
- la définition d'un système de sanctions réactif et efficace en cas de détection, y compris disciplinaire si des salariés sont concernés

Ainsi, le Groupe a élaboré et adopté un code de conduite définissant et illustrant les différents types de comportements à proscrire comme étant susceptibles de caractériser des faits de corruption ou de trafic d'influence. Validé par les représentants du personnel, il est désormais intégré au règlement intérieur de l'entreprise et présente le dispositif d'alerte interne (« lanceurs d'alerte ») mis en place par le Groupe destiné à permettre le recueil des signalements émanant d'employés relatifs à l'existence de conduites ou de situations contraires au code de conduite. En complément du code de conduite mis en place par le Groupe, un support de sensibilisation a été mis à disposition des salariés et des actions de formation ont été amorcées au cours de l'exercice 2019 au bénéfice des directeurs de résidences pour une meilleure prise en compte des situations à risques de corruption et de trafic d'influence et une bonne gestion des relations commerciales. Le déploiement des actions de formation se poursuivra sur 2020 prioritairement pour les cadres et les personnels les plus exposés à ces risques.

La démarche éthique du Groupe passe également par la mise en place :

- d'une cartographie des risques destinée à identifier, analyser et hiérarchiser les risques d'exposition de l'entreprise à des sollicitations externes aux fins de corruption, en fonction notamment des secteurs d'activités et des zones géographiques dans lesquels l'entreprise exerce son activité ;
- de 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 rechercher des faits de corruption ou de trafic d'influence susceptibles d'être masqués ; à cet effet, différentes procédures ont été établies notamment une charte de bonne conduite fournisseur, une procédure de déclaration des conflits d'intérêt, une procédure d'alerte Tracfin en vue de leur déploiement prochain.

Le programme « compliance » du Groupe se trouve également complété par les mesures existantes, à savoir :

- Centralisation des paiements (facturation),
- Gestion locale et centrale des comptes clients et impayés,
- Séparation des tâches de comptabilisation et de paiement,
- Suivi du crédit client et des limites des engagements pour les grands comptes des résidences hôtelières,
- Délégation limitée et écrite en matière de signature des contrats,
- Délégation d'engagement limitée : une limite de 1 500€ a été fixée pour les montants engagés par les directeurs de résidences dans leurs recours à des fournisseurs. Au-delà de ce montant, le dossier passe systématiquement par la direction régionale qui l'étudie et le valide en l'absence de risques de fraude et de corruption.
- Clôture journalière de la facturation des résidences hôtelières,
- Appels d'offre où plusieurs entreprises sont invitées à participer, de façon à obtenir plusieurs devis.

Enfin, les instances dirigeantes du Groupe ont arrêté un nouveau schéma d'organisation chargée de l'établissement et du suivi du programme de « compliance » du Groupe, plus structuré et intégrant des fonctions transverses, permettant ainsi de mieux appréhender globalement la problématique de l'éthique des affaires.

Comptes annuels

Comptes annuels	92
Affectation du résultat et renseignements divers	95
Notes annexes aux comptes annuels	97
Tableau des filiales et participations	102

Comptes annuels

Les comptes arrêtés par le Conseil d'Administration du 10 Juillet 2020 sont présentés ci-dessous :

Etat de l'Actif

ACTIF (en €)	Brut	Amort. & Provisions	Net au 31/12/2019	Net au 31/12/2018
Actif immobilisé	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	27 000 000	-	27 000 000	60 500 000
Titres de participation	74 551 338	9 161 214	65 390 124	67 231 705
Autres immobilisations financières	1 583 088	-	1 583 088	2 059 549
Total I	103 134 426	9 161 214	93 973 212	129 791 255
Actif circulant	13 481	-	13 481	32 033
Autres créances	76 479 545	13 621 715	62 857 830	47 880 945
Actions propres	2 612 315	-	2 612 315	3 061 199
Valeurs mobilières de placement	20 117 601	-	20 117 601	44
Disponibilités	4 292 536	-	4 292 536	5 909
Frais d'émission d'emprunts à étaler	1 026 199	-	1 026 199	498 886
Total II	104 541 677	13 621 715	90 919 962	51 479 016
Total général (I+II)	207 676 103	22 782 929	184 893 174	181 270 270

Les immobilisations financières comprennent d'une part les rétrocessions d'emprunt obligataire consenties aux filiales : Le prêt accordé à Réside Etudes Exploitation a été remboursé dans son intégralité soit 18,5 M€ suite à l'arrivée à échéance de l'emprunt obligataire qui lui était rétrocédé. Le prêt accordé à Réside Etudes a fait l'objet d'un remboursement par anticipation de 10 M€ et s'élève à 25 M€ en fin d'exercice. Les prêts accordés à Saint Jérôme (2 M€), et Foncière Etoile la Boétie (5 M€) ont été transférés à la société Foncière Opéra dans le cadre de la réorganisation juridique du pôle d'activité patrimoniale autour de cette société. Les titres de participation s'élèvent en valeur nette à 65,4 M€ contre 67,2 M€ à fin 2018 : les principaux mouvements de titres sont liés à la réorganisation juridique de l'activité patrimoniale précédemment évoquée, qui a donné lieu à un contrat d'apport de titres ainsi qu'à des cessions de titres en faveur de la société Foncière Paris Opéra. Le tableau détaillé figurant au chapitre « Tableau des filiales et participations » présente l'évolution du portefeuille Titres en valeur brute au cours de l'exercice 2019.

Les autres immobilisations financières (1 583 K€) comprennent principalement les intérêts courus sur la rétrocession d'emprunt obligataire à Réside Etudes (1 368 K€) ainsi que divers dépôts de garantie à des organismes financiers (168 K€).

Les autres créances se composent principalement de comptes courants avec des sociétés du Groupe pour un montant brut de 74,3 M€.

Etat du Passif

PASSIF (en €)	Net au 31/12/2019	Net au 31/12/2018
Capitaux propres	-	-
Capital	50 000 000	50 000 000
Réserve légale	1 275 693	1 275 693
Report à nouveau	12 496 057	21 106 397
Résultat de l'exercice	4 551 295	(6 870 100)
Total I	68 323 044	65 511 989
Provisions pour risques et charges	1 361 901	1 102 698
Provisions pour risques financiers	-	-
Total II	1 361 901	1 102 698
Emprunts obligataires	90 914 947	70 300 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 024 818	10 634 777
Emprunts et dettes financières diverses	17 303 990	29 273 570
Dettes fiscales et sociales		18 468
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	660 298	184 665
Autres dettes	4 304 176	4 244 103
Total III	115 208 229	114 655 583
Total général (I +II +III)	184 893 174	181 270 270

Les fonds propres sociaux de Réside Etudes Investissement s'élèvent à 68,3 M€ contre 65,5 à la clôture de l'exercice précédent.

La ligne « emprunts obligataires » d'un montant de 88,8 M€ correspond :

- ✓ à l'emprunt obligataire de Février 2016, d'un montant nominal de 50 M€ à échéance février 2023 ;
- ✓ à l'emprunt groupé obligataire souscrit au travers d'un fond commun de placement géré par le GIAC d'un montant de 1,3 M€ à échéance 2022 remboursable en cinq annuités à partir de 2017 ;
- ✓ au nouvel emprunt obligataire émis en Décembre 2019, d'un montant nominal de 37,5 M€, à échéance Décembre 2026.

Le solde résiduel de l'emprunt obligataire d'Octobre 2013 d'un montant 18,5 M€ a été remboursé à son échéance en octobre 2019 ;

Les dettes auprès des établissements de crédit comprennent un nouvel emprunt de 2 M€ contracté en Décembre 2019. Les dettes financières diverses (17,3 M€) sont constituées exclusivement des comptes courants avec les sociétés du Groupe.

- Conformément aux dispositions de l'article L 441-6-1 du code de commerce introduites par la Loi n 2008-776 du 4 août 2008, les délais de paiement des fournisseurs de la société figurent ci-dessous par échéance :
 - - ✓ Fournisseurs à moins d'un mois : 132 K€ contre 16 K€ en 2018 ;
 - ✓ Fournisseurs non échus (factures non parvenues) : 528 K€ contre 172,5 K€ en 2018.

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en €)	2 019	2 018
Produits d'exploitation et transfert de charges	760 707	-
Reprise de provision pour dépréciation de créances	-	-
Total	760 707	-
Charges d'exploitation	-	-
Charges externes	2 010 994	1 382 714
Impôts et taxes	276	1 158
Charges sociales	-	-
Autres charges	72 000	52 500
Dotation aux amortissements et aux provisions	233 394	-
Total	2 316 664	1 436 372
Résultat d'exploitation	(1 555 957)	(1 436 372)
Produits financiers	6 001 991	5 549 957
Revenus des valeurs mobilières de placement	-	3 702
Autres intérêts et produits assimilés	2 430 922	3 438 141
Reprise provision sur immobilisations financières	686 392	688 320
Total	9 119 305	9 680 120
Charges financières	-	-
Intérêts et charges assimilées	8 543 571	8 565 213
Dépréciation titres de participation	-	-
Dotation provision pour risques financiers	5 272 629	7 558 085
Total	13 816 200	16 123 298
Résultat financier	(4 696 895)	(6 443 178)
Résultat courant	(6 252 852)	(7 879 550)
Produits exceptionnels	-	-
Produits de cession des éléments d'actifs immobilisés	14 001 900	-
Reprises de provisions	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Cession immobilisations financières	2 514 161	-
Résultat exceptionnel	11 487 739	-
Impôts sur les bénéfices	683 592	(1 009 450)
Résultat net	4 551 295	(6 870 100)

Les produits financiers de 2019 comprennent principalement les dividendes reçus de filiales pour un montant de 6 M€ contre 5,5 M€ à la clôture de l'exercice précédent et les intérêts des prêts consentis à diverses filiales (1,8 M€).

Les charges financières comprennent les intérêts versés au titre des emprunts obligataires (3,3 M€), les intérêts des autres comptes courants (0,2 M€) et la remontée des résultats des SCI transparentes (4,3 M€). Les situations nettes des sociétés Franchise Roissy et Franchise Chessy, porteuses des titres des relais SPA, ont été dépréciées sur l'exercice pour un montant de 4,3 M€.

Le résultat exceptionnel de 11,5 M€ provient de la cession en faveur de la société Foncière Opéra des titres des sociétés Saint Jérôme et Foncière Etoile la Boétie, dans le cadre de la réorganisation juridique des activités patrimoniales.

- L'exercice 2019 se conclut par un bénéfice de 4,6 M€ contre une perte de 6,9 M€ à la clôture de l'exercice précédent tenant compte d'une charge d'impôt de 0,7 M€ contre un produit d'1 M€ à la clôture de l'exercice précédent.

Affectation du résultat et renseignements divers

Affectation du résultat

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

AFFECTATION DU RESULTAT (en €)

Le bénéfice de l'exercice	4 551 295,02
Majoré du report à nouveau	12 496 056,51
Forment un total disponible de	17 047 351,53
Qui sera affecté de la manière suivante :	
Réserve légale	227 564,75
Dividende	-
Report à nouveau	16 819 786,78
Soit un total affecté de	17 047 351,53

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

- 1,80 € au titre de 2018
- 1,20 € au titre de 2017
- 1,20 € au titre de 2016

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 2019, en dehors de ceux qui ont donné lieu à des provisions dûment enregistrées dans les comptes. La pandémie du Covid-19 constitue un événement postérieur à la clôture, qui aura un impact sur les comptes 2020. Une présentation des risques du Groupe figure en annexe du rapport de gestion.
- 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 2019.
- Aucune société du Groupe n'est éligible au Crédit d'Impôt Recherche (CIR).
- Au 31 décembre, la société détient 33 500 actions de son capital pour un montant de 2 612 K€.
- Le tableau des résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices figure dans les annexes du présent rapport annuel.
- L'ensemble des informations réglementaires relevant de la société Holding figure dans le présent rapport annuel du Groupe.

Titres de participation

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

Tableau de variation des titres de participation :

Sociétés	Valeur brute au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2019
Activité de gestion				
SAS BF Roissy Restauration	142 120	-	142 120	-
SARL Réside ENA	10 000	-	-	10 000
SARL Réside DUO	10 000	-	-	10 000
SARL Réside TRIA	10 000	-	-	10 000
Activités patrimoniales				
SARL Colline de l'Arche	4 200 000	-	4 200 000	-
SCI Colline de Luminy	2 697 300	-	2 697 300	-
SARL Résidence des Frères Lumière	2 400 000	-	2 400 000	-
SCI RT Marseille le Castel	1 530 000	-	-	1 530 000
SAS Saint Jérôme	1 372 041	-	1 372 041	-
SARL Foncière Etoile la Boétie	1 000 000	-	1 000 000	-
SARL RE Franchise Chessy	1 000 000	-	-	1 000 000
SARL RE Franchise Roissy	1 000 000	-	-	1 000 000
SARL Foncière Paris Opéra	999 759	10 540 000	-	11 539 759
SARL Rond-Point des deux Golfs	520 000	-	520 000	-
SARL Marseille Luminy	720 060	-	720 060	-
SCI du 231 Avenue Laurent Cely	50 000	-	-	50 000
SCI FONCIERE SENIORS	-	30 000	-	30 000
SAS Réside Etudes Patrimoine	15 310	-	-	15 310
SCI Résidence Marseille République	9 990	-	-	9 990
SCI Résidence Seniors Marseille République	9 990	-	-	9 990
SCI Batignolles Saint Lazare	9 990	-	-	9 990
SCI RE Gallieni Patrimoine	9 990	-	-	9 990
SCI RSS Montigny	9 990	-	-	9 990
SCI RSS Morangis Patrimoine	9 990	-	-	9 990
SCI Marnes la Coquette Patrimoine (précédemment SCI Pierrefitte Nationale 1)	9 990	-	-	9 990
SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	9 990	-	-	9 990
SCI RSS Saumur Patrimoine	-	9 990	-	9 990
SCI RSS Voiron Patrimoine	-	9 990	-	9 990
SNC 96 République	-	9 990	-	9 990
SCI ST Maur-Jardins Des Facultés	-	9 990	-	9 990
SCI Résidence Hôtel Augny	999	-	-	999
SCI Vallon des trois confrants	999	-	-	999
SARL Foncière Commerces Chessy	10	599 980	-	599 990
Activités de promotion				
SAS Réside Etudes	18 215 398	-	-	18 215 398
Holdings				
SAS Réside Etudes Exploitation	30 000 000	-	-	30 000 000
SAS Réside Etudes Gestion	2 900 001	-	-	2 900 001
Activité de construction (en cours d'arrêt)				
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	7 519 002	-	-	7 519 002
TOTAL	76 392 919	11 209 940	13 051 521	74 551 338

Notes annexes aux comptes annuels

I - Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

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

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

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

II - Commentaires sur le bilan

Immobilisations financières : 103 134 K€

Le détail des titres de participation (pour 74 551 K€) figure sur le tableau détaillé réglementaire de la présente annexe et les mouvements du poste sont quant à eux détaillés dans le rapport de gestion au paragraphe VIII. Les titres détenus de la filiale CBM sont provisionnés à hauteur de 7 161 K€, les titres des filiales RE Franchise Chessy et Roissy à hauteur de 1 000 K€ chacune.

Les immobilisations financières comprennent également la rétrocession d'emprunt obligataire à hauteur de 25 000 K€ pour Réside Etudes, après un remboursement anticipé de 10 000 K€ en fin d'année 2019. La rétrocession de 18 500 K€ pour Réside Etudes Exploitation a été remboursée en cours d'exercice ; celles de 2 000 K€ pour Saint Jérôme et 5 000 K€ pour Foncière Etoile La Boétie ont été transférées à Foncière Paris Opéra dans le cadre de la réorganisation juridique du pôle patrimonial.

Les autres immobilisations financières pour 1 583 K€ comprennent la partie payable à terme du prix des actions auto-détenues cédées avec un crédit vendeur (soit 23 K€), les intérêts courus sur la rétrocession d'emprunt obligataire (1 368 K€) ainsi que 168 K€ relatifs au dépôt de garantie versé au Fond de Garantie Mutualisé FCT GIAT au titre du prêt accordé en 2012.

Autres créances : 62 858 K€

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

- les comptes courants au titre de la convention de gestion centralisée de trésorerie : Réside Etudes Exploitation pour 17 402 K€, RE Franchise Chessy pour 3 227 K€, RE Franchise Roissy pour 12 115 K€, Marseille République pour 2 891 K€, Réside Etudes Apparthôtels pour 6 000 K€, Batignolles Saint Lazare pour 5 416 K€, Résidence Séniors Marseille République pour 2 007 K€, SCI RSS Montigny pour 2 958 K€, SCI RE Gallieni Patrimoine pour 3 385 K€, SCI Vallon des 3 Confronts pour 5 145 K€, SNC 96 République pour 4 693 K€, SCI RT Marseille le Castel pour 1 597 K€, SCI Saint Maur Jardins des Facultés pour 1 344 K€, ainsi que les intérêts courus au 31/12/2019 de 549 K€. Les provisions pour dépréciation de comptes courants s'élèvent à 2 219 K€ pour RE Franchise Chessy et 11 402 K€ pour RE Franchise Roissy.
- les comptes courants liés à l'intégration fiscale s'élèvent à 4 941 K€, intégrant les acomptes d'IS Groupe et les produits à recevoir de l'Etat (CICE).

Actions propres : 2 612 K€

Elles sont suivies et valorisées suivant la méthode du coût unitaire moyen pondéré. Au 31 décembre 2019, la société détient 8 750 actions entièrement disponibles de son capital pour un montant de 699 K€, et de 24 750 actions attribuées sur les nouveaux plans d'attribution d'actions gratuites pour 1 913 K€.

Valeurs mobilières de placement : 20 118 K€

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

Fonds propres : 65 512 K€

Le capital de Réside Etudes Investissement est composé de 1 000 000 actions. Il est entièrement libéré et détenu à 96,65 % par des personnes physiques, le solde étant détenu par la société. L'évolution des fonds propres est résumée ci-après (en K€).

Fonds propres (en K€)	2019	2018
Fonds propres à l'ouverture	65 512	73 534
Résultat de l'exercice	4 551	(6 870)
Dividende	(1 800)	(1 200)
Dividende des actions détenues	60	47
Fonds propres à la clôture	68 323	65 512

Emprunts obligataires : 90 915 K€

L'emprunt obligataire de 2 400 K€ de 2012 a été souscrit par FCT GIAC OBLIGATIONS LONG TERME. Les intérêts courus au 31/12/2019 s'élèvent à 15K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	495 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	830 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

La société a émis un emprunt obligataire en 2016 coté sur le marché réglementé d'Euronext Paris de 50 000 K€ ; les intérêts courus au 31/12/2019 s'élèvent à 1 955 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

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

La société a émis un emprunt obligataire en Décembre 2019 coté sur le marché réglementé d'Euronext Access Paris de 37 500 K€ ; les intérêts courus au 31/12/2019 s'élèvent à 125 K€.

Les dettes correspondantes s'échelonnent ainsi :

- échéance à moins d'un an	125 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	0 K€
- échéance à plus de cinq ans	37 500 K€

Le solde de l'emprunt obligataire 2013, soit 18 500 K€, a été intégralement remboursé à son échéance en Octobre 2019.

Les caractéristiques des trois emprunts obligataires en cours sont les suivantes :

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

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

Sur la base des comptes consolidés au 31 décembre 2019, ce ratio s'établit à 0,48 pour l'emprunt obligataire contracté en février 2016 et à 0,32 pour l'emprunt obligataire contracté en décembre 2019.

Emprunts auprès des établissements de crédit : 2 025 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	494 K€
- échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	1 506 K€
- échéance à plus de cinq ans	0 K€

Emprunts et dettes financières diverses : 17 304 K€

Ce montant représente les dettes d'intégration fiscale des filiales concernées pour un montant de 7 394 K€ (dont 3 971 K€ concernant Résidé Etudes Séniors, 1 549 K€ pour Relais Spa Roissy, 934 K€ pour Résidé Etudes Apparthotels) et les comptes courants des filiales à hauteur de 9 704 K€ (dont Résidé Etudes pour 1 077 K€, Relai Spa Val d'Europe pour 600 K€, et Foncière Paris Opéra pour 7 978 K€); les intérêts courus sur ces comptes courants s'élèvent à 206 K€.

Dettes fournisseurs : 660 K€

Ce poste correspond essentiellement aux honoraires dus aux commissaires aux comptes pour la révision des comptes consolidés, aux honoraires dus aux experts pour l'évaluation des actifs immobiliers et autres honoraires divers.

Autres dettes : 4 304 K€

Ce montant comprend principalement les quotes-parts de résultats des SCI Résidence Séniors Marseille République (1 414 K€), Batignolles Saint Lazare (989 K€), Marseille République (729 K€), RSS Montigny (590 K€) et Vallon des trois Confronts (493 K€).

III - Commentaires sur le compte de résultat

Résidé 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.

Résidé Etudes Investissement a contracté un nouvel emprunt obligataire en 2019 qui a généré différents frais d'émission pour un montant de 761 K€. Ces frais ont été transférés en « Frais d'émission des emprunts » à l'actif du bilan en vue de leur étalement, par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charge d'exploitation. Les frais sont étalés sur la durée de l'emprunt, soit sept ans, à raison de 108 K€ par an.

Le résultat financier s'élève à (4 697) K€.

Les produits financiers sont principalement constitués par :

- des dividendes reçus en 2019 pour 6 000 K€ (Résidé Etudes pour 5 400 K€, Résidé Etudes Gestion pour 600 K€);
- des intérêts des prêts consentis à Résidé Etudes (1 575 K€), Résidé Etudes Exploitation (119 K€), à Foncière Etoile la Boétie (96 K€) et à Saint Jérôme (38 K€) ;
- les intérêts des comptes courants (583 K€) ;
- d'une reprise de provision pour risques et charges relative au plan d'attribution d'actions gratuites, à hauteur des attributions définitives (686 K€).

Les charges financières sont composées principalement :

- des intérêts perçus par les banques (3 264 K€) ;
- des intérêts de compte courant des filiales (214 K€) ;
- d'une provision pour risques et charges pour le plan d'attribution d'actions gratuites (946 K€).
- d'une provision pour dépréciation des comptes courants (4 327 K€) dont RE Franchise Roissy (3 151 K€), RE Franchise Chessy (1 176 K€).
- des pertes de participations des SCI (4 308 K€)
- de l'attribution définitive d'actions gratuites pour 672 K€.
-

Le résultat exceptionnel s'élève à 11 488 K€.

La plus-value dégagée sur la cession des titres de Saint Jérôme et Foncière Etoile la Boétie dans le cadre de la réorganisation juridique de l'activité patrimoniale, s'élève à 11 628 K€.

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

- ✓ les charges d'impôt sont comptabilisées dans les filiales et dans la société-mère comme en l'absence d'intégration. L'économie correspondant aux déficits est rétrocédée aux filiales concernées ; le régime d'intégration fiscale génère un boni d'impôt de 563 K€ au niveau de la société ;
- ✓ le déficit reportable du Groupe intégré fin 2019 est de 36 805 K€.

Le résultat net est un bénéfice de 4 551 K€ contre une perte de 6 870 K€ pour l'exercice précédent. Ce résultat prend en compte une charge d'impôt de 684 K€ (dont 1 247 K€ de charge d'impôt au titre du résultat de la société et 563 K€ de boni d'impôt généré par l'intégration fiscale).

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

	Montants bruts (total poste)	Montants des entreprises liées
Actif immobilisé		
Prêts	27 000	27 000
Actif circulant		
Créances clients	13	13
Autres créances	76 480	74 318
Dettes		
Emprunts et dettes diverses	17 304	17 304
Dettes fournisseurs	660	116
Autres dettes	4 304	4 304
Produits financiers		
Produits des participations	6 002	6 002
Produits des autres immobilisations financières	1 829	1 829
Autres intérêts et produits assimilés	602	596
Charges financières		
Intérêts et charges assimilées	8 544	4 522

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 140 820 K€ à l'occasion de prêts et 23 209 K€ en garantie de crédits-bails, souscrits par diverses filiales.

La société s'est engagée à soutenir financièrement ses filiales et sous-filiales RE FRANCHISE CHESSY, RE FRANCHISE ROISSY, RELAIS SPA VAL D'EUROPE, RELAIS SPA ROISSY, et RESIDE ETUDES SENIORS, RESIDE ETUDES EXPLOITATION, RESIDE ETUDES GESTION et L'YSER.

VI – Effectif

La société n'emploie aucun salarié au 31 décembre 2019.

VII – Evénement post-clôture

La pandémie du Covid-19 a entraîné des mesures de confinement et de fermeture des frontières qui ont affecté l'ensemble des métiers du groupe.

La durée comme l'ampleur de ces mesures exceptionnelles, et au-delà les conditions de retour à la normale, revêtent une trop grande incertitude pour rendre pertinente toute mesure d'impact à ce stade.

Le groupe s'est mobilisé pour assurer la protection de l'ensemble de ses clients et salariés, et assurer la continuité de ses services essentiels. Le télétravail a été effectif dès le début du confinement pour garantir la continuité opérationnelle, informatique, juridique et financière de notre activité.

En réponse à la crise du COVID-19 décrite ci-dessus, le groupe a procédé à des demandes de prêts garantis par l'Etat (PGE) pour quatre principales sociétés opérationnelles. A la date d'arrêté des comptes, les accords écrits dorés et déjà obtenus auprès des banques permettent au groupe de se voir octroyer un montant minimum de PGE de 64 m€, et maximum de 86,5 m€, qui conforte sa situation financière à horizon de fin 2020 et la confiance du groupe dans la poursuite de ses différents métiers. Toutefois il existe une incertitude sur la continuité d'exploitation du groupe dans l'hypothèse où les accords sur les PGE obtenus des banques ne donneraient pas lieu à encaissement avant la fin de l'année 2020, car dans ce cas la société pourrait ne pas être en mesure de réaliser ses actifs et régler ses dettes.

Tableau des filiales et participations

SOCIETES	Capital social	Autres capitaux propres	Pourcentage	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires H.T	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés	Observation : dépréciation des avances consenties
Activité de gestion											
SAS BF Chessy Restauration	10 000	622 328	19%	-	-	-	-	787 490	311 436	-	-
SARL Réside ENA	10 000	(657)	100%	10 000	10 000	6	-	-	(280)	-	-
SARL Réside DUO	10 000	(651)	100%	10 000	10 000	592	-	-	(369)	-	-
SARL Réside TRIA	10 000	(647)	100%	10 000	10 000	586	-	-	(280)	-	-
Activités patrimoniales											
SARL Foncière Paris Opéra	10 000 000	1 579 159	100%	11 539 759	11 539 759	-	-	2 131 244	21 109	-	-
SARL RE Franchise Chessy	1 000 000	(2 043 175)	100%	1 000 000	-	3 260 071	-	-	(1 176 044)	-	2 219 220
SARL RE Franchise Roissy	1 000 000	(9 251 505)	100%	1 000 000	-	12 255 921	-	-	(3 150 989)	-	11 402 495
SCI du 231 Avenue Laurent Cély	100 000	134 135	50%	50 000	50 000	169 813	-	-	2 632	-	-
SCI FONCIERE SENIORS	3 000 000	714 647	99,9%	30 000	30 000	-	-	1 120 804	206 359	-	-
SCI RSS Montigny	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	2 995 700	-	359 831	(589 818)	-	-
SCI RSS Morangis Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	927 970	-	282 405	(47 880)	-	-
SCI RE Galleni Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	3 427 797	-	-	1 993	-	-
SARL Foncière Commerces Chessy	600 000	(261 671)	100,0%	599 990	599 990	-	-	956 981	(33 979)	-	-
SAS Réside Etudes Patrimoine	10 000	7 317	100%	15 310	15 310	288 021	-	21 736	(9 353)	-	-
SCI Résidence Marseille République	10 000	137	99,9%	9 990	9 990	2 928 681	-	865 074	(719 075)	-	-
SCI Résidence Seniors Marseille République	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	2 045 280	-	575 000	(1 414 200)	-	-
SCI RT Marseille le Castel	3 000 000	(2 161)	51%	1 530 000	1 530 000	1 603 746	-	217 622	(177 183)	-	-
SCI Batignolles Saint Lazare	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	5 485 147	-	85 319	(988 589)	-	-
SCI Vallon des 3 Confronts	1 000	-	99,9%	999	999	5 214 421	-	784 920	(492 643)	-	-
SCI Résidence Hôtel Augny	1 000	-	99,9%	999	999	962 216	-	-	(33 821)	-	-
SCI Marnes la Coquette Patrimoine (ex Pierrefitte Nationale 1)	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(114)	-	-
SCI RSS Ponts Jumeaux Patrimoine	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	87 735	-	-	(9 378)	-	-
SCI RSS SAUMUR PATRIMOINE	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	-	-	-	(542)	-	-
SCI RSS VOIRON PATRIMOINE	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	2 149	-	-	(2 287)	-	-
SNC 96 REPUBLIQUE (1ère clôture : 2020)	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	4 706 517	-	-	-	-	-
SCI ST MAUR-JARDINS DES FACULTES (1ère clôture : 2020)	10 000	-	99,9%	9 990	9 990	1 344 410	-	-	-	-	-

SOCIETES	Capital social	Autres capitaux propres	Pourcentage	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires H.T	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés	Observation : dépréciation des avances consenties
Activités de promotion											
SAS Réside Etudes	20 000 000	2 025 895	100%	18 215 398	18 215 398	28 616 347		42 439 291	5 330 653	5 400 000	
Holdings											
SAS Réside Etudes Exploitation	30 000 000	748 988	100%	30 000 000	30 000 000	17 842 143		77 561	8 386 399	-	
SAS Réside Etudes Gestion	3 000 000	253 098	100%	2 900 001	2 900 001	2 348 190		31 040 714	435 068	600 000	
Activité de construction (en cours d'arrêt)											
SAS Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie	40 000	472 916	100%	7 519 002	357 788	122 563	-	-	1 658	-	
Total				74 551 338	65 390 124	96 636 022		81 745 992			13 621 715

Variations de périmètre 2019 : Apport des titres des sociétés SARL Colline de l'Arche, SARL Colline de Luminy, SARL Résidence des Frères Lumière, SARL Rond-Point des Deux Golfs, SARL Marseille Luminy, et cession des titres des sociétés SAS Saint Jérôme et SARL Foncière Etoile La Boétie en faveur de la SARL Foncière Paris Opéra.

Acquisition de parts de la SARL Foncière Commerce Chessy, portant la participation dans cette société à 99,99%.

Souscription au capital des sociétés SCI RSS Saumur Patrimoine, SCI RSS Voiron Patrimoine, SNC 96 République et SCI ST Maur-Jardins Des Facultés lors de leur création.

Cession de l'intégralité des actions de la SAS BF Roissy Restauration à la société Relai SPA Roissy.

- Les principales variations du portefeuille de titres de participation sont liées à la réorganisation juridique de l'activité patrimoniale du Groupe Réside Etudes autour de la SARL Foncière Paris Opéra.

Gouvernement d'entreprise

Composition du Conseil d'Administration	105
Gouvernement d'entreprise	106
Rapport sur la politique de rémunération des dirigeants	107
Détails des rémunérations versées en 2018 aux administrateurs	108
Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions	109
Liste des conventions règlementées et courantes	110

Composition du Conseil d'Administration

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

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

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

Monsieur Christian Verlaine, administrateur, exerce également :

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

Monsieur Robert Vergès, administrateur, exerce également :

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

Monsieur Bertrand de Demandolx, administrateur, exerce également :

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

Monsieur Laurent Noiriél, administrateur, exerce également :

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

Monsieur Christophe Jardry, administrateur, exerce également :

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

Monsieur Olivier SCHATZ, administrateur, exerce également :

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

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

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

Gouvernement d'entreprise

Gouvernance d'entreprise

Le Conseil d'administration de Réside Etudes Investissement constitue l'organe de décision et de contrôle du Groupe Réside Etudes ; il s'est réuni deux fois au cours de l'année 2019, les 22 mai, et le 20 novembre et il a régulièrement statué sur les décisions juridiques et financières relevant de sa compétence.

L'Assemblée générale du 24 juin 2019 a désigné Monsieur Christophe Jardry en tant que nouvel administrateur.

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

Code de déontologie de référence

Compte tenu de sa taille, le Groupe a décidé de se référer au code de déontologie « Middenext ». Lors de sa séance du 14 novembre 2014, le Conseil d'administration a souhaité la mise en œuvre dudit code et dans ce cadre a autorisé ses membres à se réunir en formation restreinte pour tenir un comité d'audit.

Pouvoirs de la Direction générale

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

Administrateurs indépendants

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

Comité d'audit

Le Conseil d'administration lors de sa séance du 14 novembre 2014 avait décidé que le comité d'audit serait constitué par le conseil d'administration réuni en formation restreinte sous la Présidence de Monsieur de Crécy. Lors de sa séance du 15 novembre 2018, prenant acte de la volonté de Monsieur François de Crécy d'être déchargé de la fonction de Président tout en restant membre du Comité d'Audit, le Conseil a décidé la constitution d'un Comité d'Audit sous la Présidence de Monsieur Olivier Schatz.

Rapport sur la politique de rémunération des dirigeants

Il est exposé ci-après les principes et les critères applicables à la détermination, à la répartition et à l'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux dirigeants mandataires sociaux de la Société en raison de l'exercice de leur mandat social pour l'exercice 2019 et constituant la politique de rémunération les concernant soumise à l'approbation de votre Assemblée.

Les montants seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

1. PRINCIPES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

La détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs relève de la responsabilité du Conseil d'Administration qui les nomme.

Les décisions du Conseil d'Administration en la matière sont motivées et prises après avoir débattu des performances des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, hors la présence des intéressés.

Il est précisé que l'Assemblée Générale devra par ailleurs, lorsqu'elle statuera sur les comptes de l'exercice 2019, statuer, dans le cadre du « vote ex post », sur les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2019.

Les éléments de rémunération variables ou exceptionnels attribués aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice 2019 ne pourront être versés qu'après approbation des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues au dixième alinéa dudit article.

2. REMUNERATION DU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

Il est rappelé que la Société a pour seul mandataire social, le Président Directeur Général, M. Philippe Nicolet.

Sa rémunération s'est établie au titre de l'exercice 2019 à une rémunération fixe annuelle brute de 450 000 euros, à l'exclusion de toute rémunération variable.

S'agissant des autres éléments de rémunération du Président Directeur Général, il convient de préciser que la Société a souscrit un contrat de retraite supplémentaire pour M.Nicolet. Les coûts liés à cet engagement sont limités au règlement des primes d'assurance qui sont traitées en avantage en nature pour un montant de 17 333 €.

Il est précisé que M.Nicolet ne perçoit pas de rémunération exceptionnelle, ni de rémunération variable pluriannuelle, à l'exception d'un jeton de présence annuelle en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de 8 000 €.

Enfin, il n'existe aucun engagement de la Société ayant pour objet des indemnités de départ qui seraient versées au Président Directeur Général s'il était mis fin à son mandat.

Détails des rémunérations versées en 2019 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	8 000	475 333
M. Robert Vergès Directeur Général Adjoint	253 514	80 000		5 486	8 000	347 000
M. Laurent Noiriel (4) Directeur des activités de gestion	239 191	66 000		3 186	8 000	316 377
M. Bertrand de Demandolx (3) (4) Directeur des activités internationales	182 362			16 765	8 000	207 127
M. Christophe Jardry Directeur des ressources humaines	169 822	48 000		2 901		220 723
Total	1 294 889	194 000	-	45 671	32 000	1 566 560

b) Administrateurs

En Euros	Jetons de présence	Total
M. François de Crécy Membre du comité d'audit	12 000	12 000
M. Philippe Mousset	8 000	8 000
M. Olivier Schatz Président du comité d'audit	12 000	12 000
M. Christian Verlaine	8 000	8 000
Total	40 000	40 000

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

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

(3) M. de Demandolx est rémunéré par la filiale belge et sa rémunération inclut ses cotisations d'assurance maladie qui restent à sa charge, il bénéficie de la prise en charge de la cotisation volontaire d'assurance chômage.

(4) Messieurs Noiriel et de Demandolx ont bénéficié de l'attribution définitive d'actions gratuites Réside Etudes Investissement, respectivement de 3000 actions pour un montant de 303 K€, et de 500 actions pour un montant de 50,5 K€.

Rapport sur les plans d'attribution gratuite d'actions

Conformément aux dispositions de l'article L 225-197-4 du code de commerce, le Conseil d'Administration doit informer chaque année l'assemblée générale ordinaire des opérations réalisées en vertu de l'autorisation donnée par votre assemblée l'autorisant à procéder en une ou plusieurs fois à des attributions gratuites d'actions au profit des membres du personnel salarié de la société et des sociétés dont 10% au moins du capital ou des droits de vote sont détenus, directement ou indirectement, par la société Réside Etudes Investissement (R.E.I), conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-2 du code de commerce.

➤ **Plan d'attribution décidé par l'Assemblée du 24/06/2019**

Conformément aux dispositions précitées, l'assemblée en date du 24/06/2019 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée maximum de 26 mois à compter de ladite date, à procéder à l'attribution gratuite d'actions dans la limite de 8 000 actions, sous condition de conservation des actions par les bénéficiaires pendant une durée minimale de deux ans à compter de la date d'attribution définitive des actions.

Dans le cadre de cette autorisation, l'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration quant à l'affectation des actions gratuites, prend acte que sur les 8 000 actions :

- aucune action n'a été attribuée à ce jour ;
- Soit un solde restant à affecter de 8000 actions.

➤ **Nouveau plan d'attribution**

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée générale de 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 8 000 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 a fait l'objet d'un avenant entre les parties en date du 07/12/2016 ratifié par le Conseil d'Administration du 16/05/2017 prévoyait :
 - des missions d'assistance et de conseils ;
 - une rémunération forfaitaire annuelle au titre des prestations susvisées de 260 000 € HT pour 140 jours ouvrés d'intervention ;
 - une durée indéterminée d'engagement contractuel et un préavis de 3 mois pour sa résiliation.

En date du 26 mars 2018, un second avenant a été signé entre les parties afin de proroger jusqu'au 31 décembre 2018 les missions de CV CONSEILS IMMOBILIERS prévues dans l'avenant n°1. Cet avenant n°2 a été ratifié par le Conseil d'Administration du 16/05/2018.

En date du 9 janvier 2019, un troisième avenant a été signé entre les parties afin de proroger pour une durée indéterminée les missions de CV CONSEILS IMMOBILIERS, sans modification du contenu des missions. Cet avenant n°3 a été ratifié par le Conseil d'Administration du 22/05/2019.

Au titre de l'exercice 2019, le montant facturé par CV CONSEILS IMMOBILIERS s'est élevé à 260 000,00 € HT et 3 032,15 € HT de frais.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : le Groupe RESIDE ETUDES souhaite continuer à bénéficier du savoir-faire et de l'expérience d'un de ses dirigeants historiques 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 d'arrangement conclue en date du 26 juin 2019 entre RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT et notamment les sociétés AUREL BCG (co-chef de file) et la Compagnie Financière Jacques Cœur (conseil financier) ayant pour objet l'assistance de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT pour la coordination globale de l'émission obligataire à émettre en 2019 et l'identification, la recherche et la présentation de potentiels investisseurs qualifiés susceptibles de participer à celle-ci. Il est précisé que M. SCHATZ, Administrateur de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT, a également une fonction de conseil auprès de d'AUREL BCG en qualité de partenaire indépendant et est membre du conseil de surveillance de la Compagnie Financière Jacques Cœur.

Au titre de leur intervention respective sur l'exercice 2019 dans le cadre de la convention d'arrangement, les sociétés AUREL BCG et la Compagnie Financière Jacques Cœur ont reçu respectivement 334 687,50€ € et 84 375€.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : cette convention est nécessaire à la réussite d'une nouvelle levée obligataire dont le but principal est d'assurer le financement de nouveaux investissements.

- Développement du Groupe à La Réunion
Le Conseil d'Administration a autorisé un projet de rachat des titres d'une société propriétaire d'un établissement hôtelier sur l'île de la Réunion.
Sous réserve de la levée de l'ensemble de conditions suspensives à cette opération, elle devrait se concrétiser en 2020 au travers une filiale dédiée du Groupe RESIDE ETUDES dans laquelle Monsieur VERLAINE détiendra une participation indirecte.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : poursuite de la croissance externe du Groupe avec l'appui d'un associé ayant une très bonne connaissance du marché local.

- Le Conseil d'Administration lors de sa séance du 10 juillet 2020 a autorisé le principe de confier une mission de conseil financier à M. SCHATZ dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire COVID 19, au travers une convention de prestations de services à régulariser au second semestre 2020 dont les conditions financières seront entérinées lors d'une prochaine séance du Conseil.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : le Groupe RESIDE ETUDES souhaite bénéficier de l'expérience et des connaissances des marchés et des investisseurs financiers de son Administrateur

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.
- Avenant de prorogation pour une année du protocole d'accord conclu le 18 décembre 2018 avec la filiale RE FRANCHISE ROISSY et la sous-filiale RELAIS SPA ROISSY, portant engagement de soutien financier de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT à l'égard de RE FRANCHISE ROISSY afin d'accompagner celle-ci dans son propre soutien financier à sa filiale RELAIS SPA ROISSY, à charge pour cette dernière de respecter ses engagements au protocole.
- Avenant au protocole d'accord conclu le 18 décembre 2018 avec les filiales RESIDE ETUDES APPARTHOTELS, RE FRANCHISE CHESSY et la sous-filiale RELAIS SPA VAL d'EUROPE, portant engagement de soutien financier de RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT à l'égard de RE FRANCHISE CHESSY afin d'accompagner celle-ci dans son propre soutien à sa filiale RELAIS SPA VAL d'EUROPE, à charge pour cette dernière de respecter ses engagements au protocole.

Annexes

Référentiel de reporting du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale	113
Commentaires sur les prises de participation et de contrôle	120
Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	120
Liste des services autres que la certification des comptes	121
Rapports des Commissaires aux Comptes	122
Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur les informations RSE	151

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) 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 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.

Les résidences faisant partie de l'échantillon répondent aux critères suivants :

- Résidences sur lesquelles le Groupe Réside Etudes exerce les fonctions de :
 - Promotion immobilière (conception, maîtrise d'ouvrage et commercialisation de résidences) ;
 - Et/ou Gestion et exploitation propre (gestion des résidences appartenant en propre au Groupe Réside Etudes) ;
 - Et/ou Gestion / exploitation déléguée (administrateur ou exploitant de résidences meublées pour le compte des copropriétaires).
- Types de résidences :
 - Hôtelières (marques « Séjours & Affaires », « Residhome » et « Relais Spa ») ;
 - Etudiantes (marques « Les Estudines » et « Stud'City ») ;
 - Seniors (marques « La Girandière » et « Victoria Palazzo »).

Pour l'ensemble des informations, le reporting couvre la période du 1er janvier de l'année N au 31 décembre 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 Energétique (DPE) des livraisons

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

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

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

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

Résidences	ELECTRICITE	GAZ	EAU
République	Facture de décembre 2018 utilisée pour décembre 2019	-	-
Vincennes	OK	-	Année glissante de novembre 2018 à octobre 2019 car factures trimestrielles
Européennes	Facture de décembre 2018 utilisée pour décembre 2019	-	Année glissante de septembre 2018 à août 2019 car factures trimestrielles
Lille Pasteur	Factures de novembre et décembre 2018 utilisées pour novembre et décembre 2019 pour le 1er compteur	-	OK
Garibaldi	OK	-	Année glissante de décembre 2018 à novembre 2019
Nice	Facture de décembre 2018 utilisée pour décembre 2019	-	Année glissante d'octobre 2018 à septembre 2019 car 1 facture par an en septembre
Europole	Facture de décembre 2018 utilisée pour décembre 2019	-	OK
Clichy	OK	-	OK
Asnières	OK	-	Année glissante de novembre 2018 à octobre 2019

Nice Baie des Anges	Factures de novembre et décembre 2018 utilisées pour novembre et décembre 2019 pour le 1er compteur	-	OK
Stanislas	Facture de décembre 2018 utilisée pour décembre 2019	-	Année glissante de septembre 2018 à octobre 2019
Strasbourg Black Swan	OK	OK	OK
Evry	OK	OK	OK
Noisy	OK	Factures manquantes pour les mois de septembre, octobre et novembre, estimation sur la base de la consommation annuelle moyenne de 2019	Année glissante de novembre 2018 octobre 2019
Cergy Saint Christophe	Année glissante de novembre 2018 à octobre 2019	-	Année glissante d'octobre 2018 à septembre 2019
Reims Saint Rémi	OK	OK	-
Arcachon Piazza	Factures de novembre et décembre 2018 utilisées pour novembre et décembre 2019	-	Estimation de la consommation du 2nd semestre sur la base de la consommation annuelle de 2018
Paris Opéra	Facture de décembre 2018 utilisée pour décembre 2019 Utilisation de la moyenne mensuelle de 2019 pour le mois de novembre 2019	-	OK
Résidence Paris Evry	Factures d'avril, novembre et décembre 2018 utilisées pour avril, novembre et décembre 2019	-	OK
Massy	Factures de novembre et décembre 2018 utilisées pour novembre et décembre 2019	-	Année glissante de novembre 2018 à octobre 2019

Nanterre La Défense	Facture de décembre 2018 utilisée pour décembre 2019	OK	Année glissante de novembre 2018 à octobre 2019
Paris Courbevoie la Défense	OK	-	Absence de factures pour septembre et octobre 2019, estimation des données sur la base de la consommation mensuelle moyenne de 2019. Année glissante de novembre 2018 à octobre 2019
Résidhome GASTON TEISSIER 19eme	OK	-	Année glissante de décembre 2018 à novembre 2019
Park Asnières	OK	Factures d'avril, mai, septembre et octobre 2019 manquantes, estimation sur la base de la consommation mensuelle moyenne de 2019	Estimation de novembre et décembre 2019 sur la base de la consommation mensuelle moyenne de 2019
Bordeaux Rives d'Aquitaine 3	OK	-	-
Residhome Clarion Carré Senart	OK	Année glissante de décembre 2018 à novembre 2019	-
Nice Promenade	OK	-	Année glissante de décembre 2018 à novembre 2019
ROISSY PARK	-	-	Année glissante de décembre 2018 à novembre 2019
Relais Spa Val d'Europe	Pour le 1er compteur uniquement, année glissante de décembre 2018 à novembre 2019	Factures manquantes, estimation sur la base de la consommation mensuelle moyenne de 2018	-
Relais Spa Roissy	Année glissante de décembre 2018 à novembre 2019	Factures d'octobre, novembre et décembre 2019 manquantes, estimation sur la base de la consommation de 2019	Absence de factures, estimation des données 2019 sur la base de la moyenne mensuelle de 2018 sauf pour la consommation de mars 2019 du 2nd compteur (10 000 kWh) Année glissante de décembre 2018 à novembre 2019

Bruz	Facture de décembre 2018 utilisée pour décembre 2019	Factures de mars 2018 utilisée pour mars 2019	Année glissante de décembre 2018 à novembre 2019
Volgelsheim	OK	Factures de décembre 2018 utilisée pour décembre 2019	Année glissante de novembre 2018 à octobre 2019
Olivet	Facture de décembre 2018 utilisée pour décembre 2019	-	Absence de factures pour le 2nd semestre, estimation des données de janvier et d'aout à décembre 2019 sur la base de la consommation mensuelle moyenne du 1er semestre 2019
Valenciennes	OK	-	OK
Avrillé	OK	-	OK
Osny	OK	-	OK
Saint Berthevin	OK	-	Année glissante de décembre 2018 à novembre 2019
Trélissac	OK	-	Année glissante de mai 2018 à avril 2019 (factures biannuelles en décembre et mai)
Chanteloup	OK	-	Absence de factures 2nd semestre 2019, estimation des données de juin à octobre 2019 sur la base de la consommation mensuelle moyenne de 2018 Année glissante de novembre 2018 à octobre 2019
Meaux	OK	Factures de mars, juin et décembre 2019 manquantes, estimation sur la base de la consommation mensuelle moyenne de 2019	Année glissante de septembre 2018 à août 2019
Tarbes	OK	-	Année glissante d'octobre 2018 à septembre 2019 car factures biannuelles en avril et septembre
Epernay	Facture de décembre 2018 utilisée pour décembre 2019	-	OK
Chalon sur Saône	OK	-	OK

Perpignan	Facture de décembre 2018 utilisée pour décembre 2019 pour le 2nd compteur	-	Année glissante de novembre 2018 à octobre 2019
L'Isle d'Abeau	OK	-	Année glissante de novembre 2018 à octobre 2019
Averne	OK	-	Année glissante de novembre 2018 à octobre 2019
Havre	OK	-	Année glissante de décembre 2018 à novembre 2019
Le Mans	OK	-	Année glissante de juillet 2018 à juin 2019
Nantes	OK	-	Absence de factures pour octobre, novembre et décembre 2019. Estimation des données pour ces 3 mois sur la base de la consommation mensuelle moyenne de 2019
Bourgoin Jallieu	OK	-	Absence de factures pour novembre 2019, estimation de la donnée sur la base de la consommation mensuelle moyenne de 2019. Année glissante de décembre 2018 à novembre 2019.
Nice	OK	-	Année glissante de novembre 2018 à octobre 2019
Villeurbanne	OK	-	-
Marseille Genes	OK	-	Absence de factures pour janvier et février 2019, estimation des données sur la base de la consommation mensuelle moyenne de 2019

En ce qui concerne le calcul des émissions de GES, elles sont calculées hors phase amont. Les facteurs d'émission utilisés proviennent de la base carbone de l'ADEME : Facteur d'émission 2018 du mix réseau électrique – France continentale (scope 1 et 2), Facteur d'émission 2018 lié à la consommation de gaz naturel – France continentale (scope 1 et 2) et Facteur d'émission 2017 lié à la consommation du réseau de chaleur (scope 1 et 2).

Les calculs des émissions d'électricité et de gaz naturel de 2017 ont été modifiés. Ils ont été calculés sur la base des facteurs ADEME 2017 (scope 1 et 2).

Sorties des résidences de l'échantillon 2019

- Résidence Girandière Marseille République

Entrées des résidences de l'échantillon 2019

- Résidence Estudine Noisy
- Résidence Estudine Evry
- Résidence Estudine Cergy Saint Christophe
- Résidence Estudine Reims Saint Rémi
- Résidence Residhome Park Asnières
- Résidence Residhome Bordeaux Rives d'Aquitaine 3
- Résidence Residhome Nice Promenade
- Résidence Residhome Clarion Carré Senart
- Résidence Residhome Roissy Park
- Résidence Girandière Marseille Gènes

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

Le périmètre comprend l'UES Réside Etudes et Réside Etudes Seniors (54 résidences hôtelières, 29 résidences mixtes, 85 résidences étudiantes, 2 Relais Spa, 3 VIP et 59 Girandières). 12 résidences étudiantes, 15 résidences hôtelières et 22 résidences seniors sont incluses dans le périmètre de reporting. 4 nouvelles résidences étudiantes, 5 résidences hôtelières et 1 résidence senior ont été intégrées au périmètre de reporting cette année.

Le contrôle de gestion suit l'ensemble des dépenses énergétiques et d'eau pour les résidences étudiantes, hôtelières et seniors. Des ratios (€/kWh et €/m³) sont calculés à partir des données de l'échantillon, consommations issues des factures et dépenses énergétiques et d'eau. Les données sont ensuite extrapolées pour chacune des catégories à l'ensemble des résidences concernées, afin de déterminer une estimation de la consommation.

Commentaires sur les prises de participation et de contrôle

Aucune acquisition n'est venue impacter significativement les comptes consolidés du Groupe 2018. 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	2014	2015	2016	2017	2018
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	8 235	5 786	4 841	4 062	5 550
Résultat avant impôts et participation	5 237	3 934	(12 432)	(4 469)	(7 879)
Amortissements	-	-	-	-	-
Provisions	384	361	776	5 183	7 558
Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	5 621	4 295	(11 656)	714	(321)
Impôt sur les bénéfices	(859)	(6 855)	(4 592)	(2 696)	(1 009)
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	6 096	10 789	(7 840)	(1 773)	(6 870)
Résultat distribué	1 200	1 200	1 200	1 200	1 800
3- Résultat par action (en €)					
Résultat après impôts et participation et avant amortissements et provisions	6	11	(7)	3	1
Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	6	11	(8)	(2)	(7)
4- Personnel					
Effectif des salariés en fin d'exercice					
Montant de la masse salariale de l'exercice					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice					

(1) Jusqu'à la clôture de l'exercice 2012, les dividendes perçus étaient classés en produits d'exploitation dans le compte de résultat. A compter de l'exercice 2013, ils apparaissent dans la ligne « produits financiers »

Liste des services autres que la certification des comptes

Les Commissaires Aux Comptes sont aussi intervenus afin de réaliser des services autres que la certification des comptes.

Ainsi, ils ont émis aux cours de l'exercice 2019 des différentes attestations liées :

- Au Chiffre d'Affaires de certaines résidences
- Aux attestations relatives aux informations préparées dans le cadre de l'émission obligataire (attestations ratio covenant)
- A la certification des pointes de trésorerie des comptes de disponibilités détenus dans le cadre de la Loi Hoguet
- A l'exactitude de l'arrêté des comptes et au certificat du dépositaire dans le cadre d'augmentation de capital des sociétés Relais Spa Roissy, Relais Spa Val d'Europe et Réside Etudes Seniors.

Le cabinet Deloitte a par ailleurs été désigné comme Organisme Tiers Indépendant chargé de la vérification des informations contenues dans la Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF – ex RSE).

PHM-AEC	Deloitte & Associés
64, Boulevard de Reuilly 75012 Paris	6 place de la Pyramide 92908 Paris-la-Défense Cedex
S.A.R.L. au capital de 52 400 € 523 639 540 R.C.S. Paris	S.A.S. au capital de 2 188 160 € 572 028 041 R.C.S. Nanterre
Commissaire aux Comptes Membre de la compagnie régionale de Paris	Commissaire aux Comptes Membre de la compagnie régionale de Versailles

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société anonyme

42 avenue George V
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 10 juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 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 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les effets :

- du changement de méthode comptable issu de l'application de la norme IFRS 16 « Contrat de location »

- et du changement de classement de certaines résidences comme immeuble de placement ou bien comme immeuble d'exploitation

exposés dans l'annexe aux comptes consolidés (notes 1 - paragraphes « Changement de méthode - amendement normes IFRS / IFRS 16 - Contrats de location » et « Reclassement de certaines résidences comme immeuble de placement ou bien comme immeuble d'exploitation, suite à la première application d'IFRS 16 » ainsi que note 2 - paragraphe « Droits d'Utilisation et Obligations Locatives (IFRS 16) »).

Incertitude liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude liée à l'obtention des prêts garantis par l'Etat à hauteur des montants demandés susceptible de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note « 10 – Evénements post-clôture » de l'annexe aux comptes consolidés.

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, outre le point décrit dans la partie « Incertitude liée à la continuité d'exploitation », 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 immeubles de placement et des droits d'utilisation des immeubles de placement loués

Paragraphe « Immeubles de placement » et « Droits d'Utilisation et Obligations Locatives (IFRS 16) » de la note 2 et note 4-4 de l'annexe aux comptes consolidés.

<u>Risque identifié</u>	<u>Réponses apportées lors de notre audit</u>
<p>Le groupe détient des immeubles de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue dans la norme comptable IAS 40. Les variations de juste valeur par rapport à l'année précédente sont un élément du résultat net.</p>	<p>Nous avons vérifié la réalité et la qualité du processus de revue des évaluations et de contrôle des données utilisées par les experts immobiliers dans les évaluations, effectué par la direction.</p>
<p>Le portefeuille d'immeubles de placement comprend des résidences étudiantes et des résidences de tourisme et d'affaires gérées par le groupe. Ces immeubles de placement correspondent principalement à des droits d'utilisation loués par le groupe auprès d'investisseurs-bailleurs pour un montant de 768 623 milliers d'euros au bilan consolidé. Les immeubles de placement détenus en pleine propriété ou en crédit-bail représentent quant à eux 232 776 milliers d'euros au bilan consolidé.</p>	<p>Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts immobiliers retenus par la société.</p> <p>Nous avons obtenu les rapports d'expertise immobilière et nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction. Nous avons comparé les méthodes d'évaluation utilisées avec les pratiques habituelles du secteur. Nous avons procédé à un examen critique des paramètres de marché (taux de rendement et valeurs locatives de marché) avec les données de marchés disponibles. Par sondage, nous avons examiné le rapprochement effectué par la direction entre les valeurs locatives et les performances actuelles et prévisionnelles des résidences.</p>
<p>Ce patrimoine immobilier fait l'objet d'une évaluation annuelle par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles et des droits d'utilisation.</p>	<p>Nous avons enfin vérifié la correcte comptabilisation des valeurs retenues et le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.</p>
<p>L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées à retenir, dont les principales concernent les taux de rendement et les valeurs locatives de marché.</p>	
<p>Par conséquent, étant donné l'importance des immeubles de placement et des droits d'utilisation des immeubles de placement loués dans les comptes consolidés pris dans leur ensemble, la part de</p>	

Jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer leur juste valeur et la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, l'évaluation des immeubles de placement et des droits d'utilisation des immeubles de placement loués est considérée comme un point clé de l'audit.

Comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge des opérations de promotion selon la méthode de l'avancement

Paragraphe « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel des activités, Activités de promotion » et « Stocks et travaux en cours » de la note 2 de l'annexe aux comptes consolidés.

<u>Risque identifié</u>	<u>Réponses apportées lors de notre audit</u>
<p>Le résultat opérationnel issu des activités de promotion s'élève à 7 192 milliers d'euros et les ventes immobilières figurant au compte de résultat consolidé de l'exercice s'élèvent à 82 963 milliers d'euros.</p>	<p>Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mis en place pour l'établissement et le suivi des budgets des programmes immobiliers.</p>
<p>L'activité de promotion immobilière du groupe s'effectue essentiellement au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), par lesquels le groupe transfère la propriété des lots à venir au fur et à mesure de leur construction. Le chiffre d'affaires ainsi que les marges de l'activité de promotion sont comptabilisés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement. Pour l'application de la méthode de l'avancement, le taux d'avancement est calculé proportionnellement à l'avancement technique et à l'avancement commercial de chaque programme, dont les points de départ sont respectivement l'acquisition du terrain et la signature des actes de vente.</p>	<p>Nous avons examiné les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts des terrains, aux coûts de construction et aux honoraires sur un échantillon de programmes. Cet échantillon a été établi en combinant échantillon aléatoire et sélection de certains programmes en considérant notamment les évolutions budgétaires, techniques ou commerciales atypiques.</p>
<p>Les prévisions utilisées sont périodiquement réexaminées et prennent en compte les évolutions attendues sur les prix de vente, le rythme d'écoulement et les coûts. Le cas échéant, si la situation à terminaison anticipe une perte sur un programme en cours et non livrés, le groupe comptabilise une provision pour le montant total de la perte.</p>	<p>Ainsi nous avons, par sondage notamment, rapproché les estimations de coût de revient aux contrats et aux marchés de travaux conclus. Nous avons procédé à un examen critique des estimations de prix de vente en les rapprochant des prix des ventes réalisées et des réservations effectuées.</p>
<p>En raison de leur importance dans les comptes consolidés et de la part de jugement qu'implique</p>	

l'estimation des budgets (prix de revient, prix de vente) dans leur évaluation, nous avons considéré la comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge des opérations de promotion selon la méthode de l'avancement comme un point clé de l'audit.

Première application de la norme IFRS 16 sur les « Contrats de location »

Paragraphe « IFRS 16 "Contrats de location" » de la note 1 et paragraphe « Droits d'Utilisation et Obligation Locative (IFRS 16) » de la note 2 de l'annexe aux comptes consolidés.

<u>Risque identifié</u>	<u>Réponses apportées lors de notre audit</u>
<p>Le groupe a adopté la nouvelle norme IFRS 16 sur les contrats de location au 1er janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée. Selon cette nouvelle norme, l'ensemble des contrats de location fait l'objet d'un modèle unique de comptabilisation pour les preneurs, avec la reconnaissance d'un « droit d'utilisation des actifs loués » à l'actif et d'« obligations locatives » au passif.</p>	<p>Nous avons pris connaissance de la procédure et des contrôles-clés mis en place par la Direction pour l'application de la norme, notamment en ce qui concerne le recensement et le suivi des contrats de location.</p> <p>Nous avons également réalisé les procédures suivantes :</p>
<p>Au 31 décembre 2019, les droits d'utilisation relatifs aux contrats de location sont inscrits à l'actif pour une valeur de 1 080 962 milliers d'euros, et les dettes de location au passif pour une valeur de 1 004 472 milliers d'euros après actualisation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - appréciation de la qualité des données saisies dans les outils informatisés, relatives aux contrats de location par rapprochement de ces données avec un échantillon de contrats ; - appréciation des critères retenus par le groupe pour classer les droits d'utilisation comme immeubles d'exploitation ou bien comme immeubles de placement ; - pour les opérations de cession-bail, rapprochement des prix de vente utilisés dans le calcul de la quote-part de marge à neutraliser aux prix
<p>Les droits d'utilisation sur les résidences gérées par le groupe sont classés comme immeubles d'exploitation au sens de la norme IAS 16 ou bien comme immeubles de placement au sens d'IAS 40 en fonction des caractéristiques des résidences, de la nature et du poids des prestations de services rendus aux occupants par rapport aux prestations locatives. Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur chaque année. Les immeubles</p>	

d'exploitation sont amortis et font l'objet d'un test de dépréciation à la clôture.

La norme IFRS 16 prévoit la neutralisation des marges dans le cas des transactions de cession-bail que réalise le groupe avec les propriétaires-investisseurs. La quote-part de marge 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.

Le groupe a enfin déterminé la durée des locations en fonction de son analyse de la rentabilité attendue des contrats. Le groupe a considéré l'exercice d'une option de prolongation à l'issu du bail à l'exception des contrats pour lesquels aucune amélioration de la performance économique n'est envisagée sur la durée d'engagement.

Nous avons considéré la première application de la nouvelle norme IFRS 16 sur les contrats de location comme un point clé de l'audit compte tenu du montant significatif de l'obligation locative et du droit d'utilisation dans les comptes combiné au degré de jugement de la Direction pour déterminer :

- le classement des droits d'utilisation comme immeubles de placement ou d'exploitation ;
- la quote-part de la marge de promotion à neutraliser pour les opérations de cession-bail ;
- la durée de location des contrats.

des ventes actées ou de celles prévues au budget ;

- corroboration, sur la base d'un échantillon de contrats, des informations utilisées par le groupe pour l'évaluation de l'obligation locative et du droit d'utilisation avec les données propres du contrat, appréciation de la pertinence de la durée de location retenue en fonction de l'analyse de la rentabilité de la résidence réalisée par la Direction ;
- appréciation de la cohérence des taux d'actualisation utilisés pour le calcul des obligations locatives avec les données de marché ;
- recalcul des impacts bilanciaux et résultat sur la base d'un échantillon de données et d'hypothèses retenues par la direction liés à la première application de cette norme.

Enfin nous avons apprécié le caractère approprié de l'information financière donnée dans l'annexe aux comptes consolidés.

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 arrêté le 10 juillet 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 le rapport sur la gestion du groupe, 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.

Informations résultant d'autres obligations légales 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 2019, PHM-AEC était dans la 9^{ème} année de sa mission sans interruption et Deloitte & Associés dans la 22^{ème} année, compte tenu des successions de mandats intervenues entre entités juridiques du même réseau, dont 7 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 13 juillet 2020

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC

Deloitte & Associés



Vincent MOLINIÉ

Laure SILVESTRE-SIAZ

PHM-AEC

64, Boulevard de Reuilly
75012 Paris

S.A.R.L. au capital de 52 400 €
523 639 540 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de 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 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Versailles

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société anonyme

42 avenue George V
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 annuels de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 10 juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 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 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Incertitude liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude liée à l'obtention des prêts garantis par l'Etat à hauteur des montants demandés susceptible de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note « VII – Evénement post-clôture » de l'annexe aux comptes annuels.

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, outre le point décrit dans la partie « Incertitude liée à la continuité d'exploitation », 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 I de l'annexe aux comptes annuels.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les autres créances figurant au bilan au 31 décembre 2019 pour un montant cumulé net de 155 247 954 euros, représentent un des postes les plus importants du bilan (84 % de l'actif).</p>	<p>Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues.</p>
<p>Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations et les autres créances sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p>	<p>Pour une sélection de filiales, nous avons rapproché les capitaux propres retenus avec les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques.</p>
<p>L'évaluation de la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction sur la base de la quote-part de capitaux propres des filiales détenues en tenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les filiales patrimoniales portant des immeubles de placement, de la valeur vénale des immeubles, déterminée annuellement par un expert indépendant ; - pour les filiales d'exploitation, de la valeur économique déterminée par référence aux 	<p>Pour les filiales patrimoniales, l'équipe d'audit a participé à des réunions avec les experts indépendants et la direction, afin d'apprécier la compétence et l'indépendance des experts ainsi que de procéder à une revue critique de la méthodologie adoptée et des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement.</p> <p>Pour les filiales d'exploitation dont le coût d'acquisition est supérieur à la quote-part de capitaux propres, nos procédures ont consisté à analyser la cohérence des données et des hypothèses budgétaires retenues par la direction</p>

- flux de trésorerie futurs prenant en compte l'activité développée ainsi que les perspectives d'évolution ;
- pour les filiales développant des programmes de promotion immobilière, les prévisions de résultat à terminaison desdits programmes ;

Les créances présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciées.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (quote-part de capitaux propres) ou à des éléments prévisionnels (hypothèses utilisées pour déterminer la valeur vénale d'immeubles, perspectives de rentabilité ou de développement à long terme).

Compte tenu du poids des titres de participation, des créances rattachées et des autres créances au bilan, de la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'utilité des titres et de la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, et également de la part du jugement nécessaire à l'appréciation du caractère recouvrable des créances, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des autres créances comme un point clé de l'audit.

pour l'évaluation des prévisions de résultat avec les données historiques connues et les perspectives de développement, et par rapport au contexte économique et financier dans lequel s'inscrivent les filiales de votre société.

Pour les filiales de promotion, nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mis en place pour l'établissement et le suivi des prévisions de résultat à terminaison des programmes immobiliers. Nous avons, par sondage, rapproché les estimations de coût de revient aux contrats et aux marchés de travaux conclus. Nous avons procédé à un examen critique des estimations de prix de vente, notamment en les rapprochant des prix des ventes réalisées.

Nous nous sommes assurés que la valeur d'utilité des titres de participation est au moins égale au coût d'acquisition. Dans le cas contraire nous nous sommes assurés de la comptabilisation de provisions pour dépréciation des titres.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité 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.

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 arrêté le 10 juillet 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 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.

Informations résultant d'autres obligations légales 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 2019, PHM-AEC était dans la 9^{ème} année de sa mission sans interruption et Deloitte & Associés dans la 22^{ème} année, compte tenu des successions de mandats intervenues entre entités juridiques du même réseau, dont 7 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 13 juillet 2020

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC



Vincent MOLINIÉ

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ

PHM-AEC

64 Boulevard de Reuilly
75012 Paris

S.A.R.L. au capital de 52 400 €
523 639 540 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de 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 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Versailles

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société anonyme

42 avenue George V
75008 Paris

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

Assemblée Générale Ordinaire du 30 juillet 2020 – Résolution n°10

A l'assemblée générale de la société RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes au profit des membres du personnel salarié de votre société et des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. 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 d'affecter 8 000 actions auto-détenues à ce nouveau plan d'attribution d'actions gratuites.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée 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.

Paris et Paris-La Défense, le 13 juillet 2020

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC



Vincent MOLINIE

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ

PHM-AEC

64 Boulevard de Reuilly
75012 Paris

S.A.R.L. au capital de 52 400 €
523 639 540 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de 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 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Versailles

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT

Société anonyme

42 avenue George V
75008 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 d'arrangement avec les sociétés AUREL BCG (co-chef de file) et la Compagnie Financière Jacques Cœur (conseil financier)

Convention d'arrangement conclue en date du 26 juin 2019 entre RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT et notamment les sociétés AUREL BCG (co-chef de file) et la Compagnie Financière Jacques Cœur (conseil financier) ayant pour objet l'assistance de votre société pour la coordination globale de l'émission obligataire à émettre en 2019 et l'identification, la recherche et la présentation de potentiels investisseurs qualifiés susceptibles de participer à celle-ci.

Personne concernée : Monsieur SCHATZ, administrateur de votre société, a une fonction de conseil auprès de d'AUREL BCG en qualité de partenaire indépendant et est membre du conseil de surveillance de la Compagnie Financière Jacques Cœur.

Modalités : au titre de leur intervention respective sur l'exercice 2019 dans le cadre de la convention d'arrangement, les sociétés AUREL BCG et la Compagnie Financière Jacques Cœur ont reçu respectivement 334 688 € € et 84 375 €.

La signature de cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 20 novembre 2019.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : cette convention est nécessaire à la réussite d'une nouvelle levée obligataire dont le but principal est d'assurer le financement de nouveaux investissements.

Conventions autorisées depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration :

Développement du Groupe à La Réunion

Le Conseil d'Administration du 19 juin 2020 a autorisé un projet de rachat des titres d'une société propriétaire d'un établissement hôtelier sur l'Ile de la Réunion.

Sous réserve de la levée de l'ensemble de conditions suspensives à cette opération, elle devrait se concrétiser en 2020 au travers une filiale dédiée du Groupe RESIDE ETUDES.

Personne concernée : Monsieur VERLAINE, administrateur de votre société, détiendra une participation indirecte dans la filiale dédiée.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : poursuite de la croissance externe du Groupe avec l'appui d'un associé ayant une très bonne connaissance du marché local.

Contrat de prestations de service et de conseil avec Monsieur Olivier SCHATZ

Le Conseil d'Administration lors de sa séance du 10 juillet 2020 a autorisé le principe de confier une mission de conseil financier à M. SCHATZ dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire COVID 19, au travers une convention de prestations de services à régulariser au second semestre 2020 dont les conditions financières seront entérinées lors d'une prochaine séance du Conseil.

Personne concernée : Monsieur SCHATZ, administrateur de votre société.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : le groupe RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT souhaite bénéficier de l'expérience et des connaissances des marchés et des investisseurs financiers de son Administrateur.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

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

Une convention a été conclue le 5 février 2016 et trois avenants signés respectivement les 7 décembre 2016, 26 mars 2018 et 9 janvier 2019 entre la société RESIDE ETUDES GESTION - REG, filiale à 100% de votre société et la société SAS CV CONSEILS IMMOBILIERS. Votre société est indirectement intéressée à la présente convention.

Personne concernée : la société SAS CV CONSEILS IMMOBILIERS a pour président M. Christian VERLAINE, également administrateur de votre société.

Nature et objet : missions d'assistance et de conseils principalement dans le domaine de la gestion immobilière, la supervision des activités patrimoniales et le contrôle de gestion y afférent.

Modalités : rémunération forfaitaire annuelle au titre des prestations susvisées de 260 000 € HT sur la base d'un forfait de 130 jours ouvrés d'intervention par an. Durée indéterminée d'engagement contractuel et respect d'un préavis de 3 mois pour sa résiliation.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : le Groupe RESIDE ETUDES souhaite continuer à bénéficier du savoir-faire et de l'expérience d'un de ses dirigeants historiques 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.

La signature de cette convention avait été autorisée par votre conseil d'administration du 3 novembre 2015 et ratifiée lors de la séance de votre conseil d'administration du 12 mai 2016. Cette convention avait fait l'objet d'un 1^{er} avenant en date du 7 décembre 2016 ratifié par votre conseil d'administration du 16 mai 2017. Cette convention a fait l'objet d'un 2^{ème} avenant en date du 26 mars 2018 ratifié par votre conseil d'administration du 16 mai 2018. Cette convention a fait l'objet d'un 3^{ème} avenant en date du 9 janvier 2019 ratifié par votre conseil d'administration du 22 mai 2019.

Au titre de l'exercice 2019, le montant facturé s'est élevé à 260 000 € HT et 3 032 € HT de remboursement de frais.

Paris et Paris-La Défense, le 13 juillet 2020

Les commissaires aux comptes

PHM-AEC



Vincent MOLINIE

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ



Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
France
Téléphone : + 33 (0) 1 40 88 28 00
www.deloitte.fr

Adresse postale :
TSA 20303
92030 La Défense Cedex

Résidé Etudes Investissement

Société Anonyme

42 Avenue George V
75008 Paris

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

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale des actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de Résidé Etudes Investissement, désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048 (portée d'accréditation disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2019 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion groupe en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance. La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de la Société, (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de la société.

Société par actions simplifiée au capital de 2 188 160 €
Société d'Expertise Comptable inscrite au Tableau de l'Ordre de Paris Ile-de-France
Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles
572 028 041 RCS Nanterre
TVA : FR 02 572 028 041

Une entité du réseau Deloitte

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes désigné organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de devoir de vigilance, de lutte contre la corruption et de fiscalité, ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 (*Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*).

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, de l'exposé des principaux risques.
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale.
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^{ème} alinéa du III de l'article L. 225-102-1.
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance.

- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - o apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés ; et
 - o corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes¹ - pour celles relatives à certains risques (*Mixité et diversité dans l'entreprise, Développement du capital humain, Santé Bien-être et sécurité des personnes Approvisionnements et relations d'affaires durables*), nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres, au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités.
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration.
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations.
- Nous avons mis en œuvre, pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs² que nous avons considérés les plus importants :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices³ et couvrent l'ensemble des effectifs et 27% des capacités des résidences pour les indicateurs clés de performance et résultats environnementaux sélectionnés pour ces tests.
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de la Société.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

¹ Effectifs au 31.12.2019 ; Départs et Embauches en 2019 ; Part de la masse salariale consacrée à la formation ; Consommation d'énergie par type de résidence sur l'échantillon et par occupant ; Consommation d'énergie totale pour le groupe ; Consommation d'eau par type de résidence sur l'échantillon et par occupant ; Consommation d'eau totale pour le groupe ; Emissions de GES par type de résidence sur l'échantillon et par occupant ; Emissions de GES totales pour le groupe ; Taux d'absentéisme ; Taux de fréquence.

² Une vigilance accrue sur les sujets d'égalité femmes / hommes), La formation, principal dispositif de gestion des compétences, Une volonté de labellisation et de valorisation de la qualité des services, Approvisionnement et Relations Durables.

³ Les résidences étudiantes : République, Vincennes, Européennes, Lille Pasteur, Garibaldi, Nice, Europole, Clichy, Asnières2, Noisy, Evry, Cergy Saint Christophe, Stanislas, Nice Baie des Anges, Strasbourg Black Swan, Reims Saint Rémi ;

Les résidences hôtelières : Arcachon Plaza, Paris Opéra, Résidence Paris Evry, Massy, Paris Courbevoie la Défense, Nanterre La Défense, Résidhome Gaston Teissier 19eme, Park Asnières, Bordeaux Rives d'Aquitaines 3*, Nice Promenade, Clarion Carré Sénart, Roissy Park ;

Les Relais Spa : Val d'Europe, Roissy ;

Les Girandières : Bruz, Volgelsheim, Olivet, Valenciennes, Avrillé, Osny, Saint Berthevin, Trémissac, Chanteloup en Brie, Meaux (RHS), Tarbes, Epemay, Chalon sur Saône, Perpignan, Le Havre, Clermont Ferrand, Le Mans, Lisle d'Abeau, Nantes, Bourgoin Jallieu, Nice, Villeurbanne, Marseille Genes.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes entre décembre 2019 et juin 2020.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Commentaires

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

Le reporting environnemental est historiquement obtenu par extrapolation sur la base d'un échantillon de résidences. Cette méthode, moins précise qu'un reporting exhaustif consolidé, pourrait le cas échéant, être amendée dans le futur.

Comme mentionné dans la Déclaration, pour la prochaine publication, le groupe travaille à la mise en place d'un reporting fiable et exhaustif entre les activités pour les indicateurs relatifs aux heures de formation.

Paris-La Défense, le 13 juillet 2020
L'un des commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés



Laure Silvestre-Siaz
Associée, Audit



Eric Dugelay
Associé, Développement Durable

— GROUPE —
RÉSIDE ÉTUDES

42 avenue George V
75008 Paris