

# RÉSIDE ÉTUDES APPARTHOTELS

**M. Philippe GRAS**

30, rue de la Croix  
92000 NANTERRE

**Paris, le 09 Novembre 2021**

## **(Message aux Propriétaires Investisseurs en Résidences Hôtelières)**

Chers Propriétaires Investisseurs,

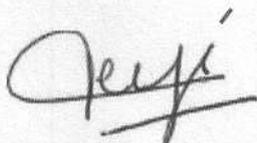
Suite à notre correspondance du 23 septembre 2021, détaillant notre nouvelle proposition de paiement des loyers (**70 %**) pour les années 2020 et 2021, nous avons reçu de nombreuses questions ou demandes d'informations complémentaires.

Afin de répondre à vos attentes, vous trouverez joint à cet envoi un récapitulatif des questions les plus fréquemment posées, vous apportant l'essentiel des réponses souhaitées.

Notre service Relations Propriétaires reste à votre disposition pour vous apporter toutes les informations complémentaires nécessaires ; n'hésitez pas à le contacter via l'adresse mail suivante :

[relations.proprietaires@reside-etudes.fr](mailto:relations.proprietaires@reside-etudes.fr)

Nous vous prions de croire, Chers Propriétaires Investisseurs, en l'assurance de toute notre considération.



**Robert Vergès**  
**Directeur Général Adjoint**  
**Groupe Réside Études**

# Réponses aux questions des propriétaires/bailleurs de Réside Études Apparthotels Novembre 2021

## Préambule :

Quatre vagues de pandémie dues au Covid ont provoqué des restrictions de déplacements et des fermetures qui ont touché principalement les résidences du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 30 septembre 2021.

- La société Réside Études Apparthotels a connu en 2020 une baisse de 47 % de son chiffre d'affaires et une perte de 22 M€. Pour 2021, la société s'attend encore à un résultat fortement déficitaire.
- Néanmoins, en 2020 et 2021, Réside Études Apparthotels a continué à prendre à sa charge les coûts d'entretien et les coûts sanitaires.

## **1- Pourquoi les loyers n'ont-ils été que partiellement payés depuis avril 2020 ?**

- a. Jusqu'ici, les loyers avaient toujours été payés indépendamment du taux d'occupation ou du résultat de la résidence. La forte et rapide dégradation du chiffre d'affaires a obligé Réside Études Apparthotels à suspendre provisoirement les paiements.
- b. Réside Études Apparthotels a fait plusieurs propositions de paiement :
  - i. En octobre 2020 : 40 % des loyers 2020 et 40 % des loyers 2021 avec un complément de loyer de 33 % appliqué sur l'écart positif des recettes d'hébergement de votre résidence entre 2020 et 2021 (le complément étant calculé après la clôture comptable de votre résidence au 31/12/2021). Ce complément de loyer sera versé avec la première échéance de loyer 2022.

**Une majorité de propriétaires ont donné leur accord à cette proposition.**

- ii. En septembre 2021 : **70 % des loyers 2020 et 2021 (40 % immédiatement et 30 % avec un échancier).**  
Pour ceux qui n'ont pas donné leur accord, un premier paiement a été effectué au 15 octobre 2021 à hauteur de 40 % des loyers pour la période du 11 mai au 30 septembre 2021 ; le second paiement interviendra le 31 décembre 2021 pour la période du 1<sup>er</sup> octobre au 11 décembre 2021 (période de négociation actuelle, pouvant être renouvelée).

**Ainsi, depuis le 11 mai 2021, tous les propriétaires de Réside Études Apparthotels perçoivent un loyer conformément à nos engagements.**

1/4

CAROLINE  
RÉSIDE ÉTUDES

**2- Peut on comparer la proposition de Réside Études Apparthotels avec les autres acteurs du marché ?**

- a. Il n'est pas possible de se comparer avec des groupes qui exploitent des résidences touristiques à la mer et à la montagne. La dernière proposition de Réside Études Apparthotels est très significative pour un des secteurs les plus touchés à savoir les résidences hôtelières urbaines destinées au tourisme d'affaires.

**3- A quoi correspond la progression de 40 % à 70 % de la proposition ?**

- a. Le meilleur contrôle de la pandémie et la légère reprise observée de l'activité économique au quatrième trimestre rendent possible la proposition de payer 70 % des loyers (dont une partie est étalée).

**4- Pourquoi proposer 70 % du loyer contractuel ?**

- a. La pandémie a généré une situation exceptionnelle, totalement imprévisible.
- b. Il était prévu dans les baux la possibilité de ne pas payer le loyer en raison de la survenance « d'évènements exceptionnels » compromettant l'exploitation normale des résidences.
- c. Les taux d'occupation moyen des résidences depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020 a été de 43 %, ce qui est très inférieur à notre proposition de paiement à hauteur de 70 %.

**Pour autant Réside Études Apparthotels a proposé de payer 70 % du loyer pour 2020 et 2021.**

**5- Après les difficultés rencontrées, quelles sont les garanties données par Réside Études Apparthotels pour que le paiement différé de 30 % soit effectué ?**

- a. Avant la pandémie, Réside Études Apparthotels a toujours respecté ses engagements.
- b. Les perspectives de reprise de l'activité, quoique inférieures à la période avant crise et restant incertaines, confortent la société dans sa capacité à honorer le différé de paiement.

**6- Etes vous défavorisé si vous avez déjà accepté la proposition du 16 octobre 2020 ?**

- a. La proposition du 23 septembre 2021 a été également adressée aux propriétaires ayant accepté la première.
- b. Il n'y a pas de différence de traitement. Aucun propriétaire ne sera défavorisé.
- c. Si la seconde proposition, qui est plus avantageuse, est approuvée par la majorité requise des 2/3 des propriétaires, elle sera appliquée à tous les propriétaires.

**7- Pourquoi le groupe Réside Études n'assume pas le paiement des loyers à la place de sa filiale Réside Études Apparthotels, compte tenu de ses autres activités et de ses actifs au bilan (patrimoine immobilier et trésorerie) ?**

- a. **Le groupe Réside Études a généré 62 M€ de pertes en 2020** car les autres activités (résidences seniors et résidences étudiantes) ont aussi souffert de la pandémie. L'absence des étudiants étrangers s'est traduite par une baisse du chiffre d'affaires et une absence de rentabilité. Les résidences seniors sont en cours de développement et ne sont donc pas encore arrivées à leur point d'équilibre.
- b. Les actifs (cash et patrimoine immobilier) ont été financés par de la dette que le groupe Réside Études doit rembourser (Prêts Garantis par l'Etat (PGE), emprunts bancaires et émissions obligataires).
- c. Le Prêt Garanti par l'Etat (PGE) contracté par Réside Études Apparthotels n'a été utilisé que pour financer la proposition de paiement des loyers. Ce prêt sera remboursé aux banques.

**8- Le Président de Réside Études a-t-il augmenté son salaire ? Le groupe Réside Études a-t-il versé un dividende ?**

- a. Contrairement aux affirmations malveillantes, le Président de Réside Études n'a pas augmenté sa rémunération. Cette information est facilement vérifiable dans le rapport annuel publié sur le site du groupe.
- b. Le groupe Réside Études n'a pas versé de dividendes à ses actionnaires tant en 2020 (au titre de l'exercice 2019) qu'en 2021 (au titre de l'exercice 2020). Cette information est aussi vérifiable dans les différents rapports annuels.

**9- Quelles sont les garanties concernant les chiffres communiqués ? Comment se faire expliquer les chiffres si on ne comprend pas ?**

- a. Les chiffres communiqués, dont vous pouvez avoir connaissance dans le rapport annuel disponible sur le site du groupe, ont été audités et certifiés par le cabinet Deloitte, commissaires aux comptes de la société.
- b. Notre service propriétaires est à votre disposition pour répondre directement à vos questions si des informations vous manquent.

**10- Est-ce que le prix des appartements a chuté ?**

- a. Le volume des transactions des appartements de Réside Études Apparthotels a fortement baissé compte tenu de la pandémie.  
Il y a lieu d'attendre la reprise du marché du tourisme d'affaires pour avoir une vision objective de l'évolution des prix.
- b. Les appartements de Réside Études Apparthotels sont situés en ville. C'est pourquoi la comparaison avec les prix des biens à la montagne, à la mer ou à la campagne n'est pas significative.

**11- Y-a-t-il un effet fiscal négatif avec l'abandon partiel des loyers ?**

- a. L'abandon partiel des loyers n'a pas d'effet négatif sur le statut de LMNP.

**12- Quels sont vos engagements pour 2022 et après ?**

- a. Nous constatons une reprise d'activité depuis octobre 2021, ce qui devrait nous permettre de vous proposer un retour progressif à la normale. Une proposition vous sera adressée avant la fin de l'année.

**13- Quels sont les intérêts des propriétaires d'accepter la proposition à 70 % transmise le 23 septembre 2021 ?**

- a. Cette proposition reste très avantageuse pour 2020 et 2021.
- b. Pour autant, cette proposition ne sera validée par Réside Études Apparthotels que si le quorum des 2/3 est atteint avant le 11 décembre 2021.

**14- Quelles sont les conditions de quorum pour que la proposition de 70 % du 23 septembre 2021 soit mise en place ? Que va-t-il se passer si l'accord n'est pas validé ?**

- a. Il faut l'adhésion de 2/3 des propriétaires pour valider l'accord.
- b. Si cette proposition n'est pas validée, la proposition du 16 octobre reste valable.

**15- Pourquoi faut-il continuer à faire confiance à Réside Études Apparthotels ?**

- a. Le groupe Réside Études a, depuis 30 ans, payé tous ses loyers, y compris pour les résidences connaissant des difficultés.
- b. Réside Études Apparthotels a dû s'adapter à une situation exceptionnelle en mobilisant beaucoup de ressources pour protéger le patrimoine des investisseurs/propriétaires. Elle a en particulier souscrit un Prêt Garanti par l'Etat (qu'elle doit rembourser) pour payer les loyers en raison de la forte réduction du chiffre d'affaires.
- c. Réside Études Apparthotels subit la crise comme les bailleurs. Pour pérenniser son exploitation, la société a fait une proposition à 70 % du montant du loyer qui est donc un effort très important de la société, dans les circonstances actuelles.