



RÉSIDE ÉTUDES APPARTHOTELS

M. Philippe GRAS
30, rue de la Croix
92000 NANTERRE

Paris, le 16 octobre 2020

(Covid-19 - Message aux Propriétaires Investisseurs en Résidences Hôtelières)

Résidence : PRS07 PARIS GARE DE LYON
Référence contrat : PRS07GRAS PHI

Chers Propriétaires Investisseurs,

Nous faisons suite à notre courrier du 21/07/2020 par lequel nous vous informions de l'impact négatif de la COVID-19 sur les résidences de tourisme dont nous assurons l'exploitation et comme convenu, nous revenons vers vous pour vous tenir informés de l'évolution de la situation économique de ces résidences que nous gérons pour votre compte.

Comme nous l'évoquions dans ce précédent courrier, la suspension des loyers a été rendue indispensable dès le second trimestre 2020, consécutivement aux mesures prises par les autorités publiques pour enrayer la situation pandémique que nous vivons, lesquelles ne permettent pas la délivrance des biens loués en conformité à leur destination spécifique ainsi que leur jouissance paisible.

Malheureusement, l'impact de cette crise sur l'économie est majeur du fait des mesures exceptionnelles prises par les pouvoirs publics et le secteur hôtelier en particulier reste l'un des plus fragilisés. Le trafic aérien national et international, dont le retour à la normale s'annonce très lent et progressif, la fermeture de plusieurs frontières, et le renforcement des mesures sanitaires, ne nous laissent pas présager une amélioration de la situation au minimum avant 2022, ce qui nous a conduit à suspendre également le loyer du 3^{ème} trimestre 2020.

Référence courrier : 16135

— GROUPE —
RÉSIDE ÉTUDES

Dans ce contexte, notre branche « Apparthôtels », subit une très forte régression aussi bien en terme de chiffre d'affaires, qu'en taux d'occupation.

Au 30/09/2020, le chiffre d'affaires réalisé des recettes d'hébergement s'élève seulement à **52 M€** contre **96 M€** au 30/09/2019, soit une diminution de ses recettes d'hébergement de plus de **45 %** par rapport à celles enregistrées à la même période l'année dernière.

Par ailleurs, en dépit de l'ajustement de notre politique tarifaire afin de rester attractif et de continuer d'attirer la clientèle dans ce climat difficile, le taux moyen d'occupation des résidences hôtelières reste très bas avec un taux d'occupation moyen de **41%** en 2020 contre **73%** au 30/09/2019.

Dans cette période marquée par une forte incertitude, nous comprenons cependant les difficultés engendrées par la suspension du paiement des loyers et malgré ces lourdes pertes financières enregistrées par notre branche hôtelière, et nos charges fixes incompressibles, nous vous proposons une reprise du paiement des loyers selon les modalités suivantes :

- **Au titre de l'année 2020**, nous sommes en mesure de vous verser **40% de votre loyer annuel**, soit en tenant compte de l'échéance du 1^{er} trimestre réglée intégralement, un versement correspondant à **60% de votre loyer du 4^{ème} trimestre 2020**.
- En ce qui concerne **l'année 2021**, qui s'annonce particulièrement compliquée pour le marché hôtelier, nous vous proposons, afin de conjuguer nos efforts, un partenariat comprenant une partie de loyer fixe et une partie variable basée sur une étude personnalisée des résultats d'exploitation réalisée résidence par résidence. L'ensemble (loyer fixe + partie variable) pouvant atteindre jusqu'à 120% de votre loyer contractuel, sera composé de la manière suivante :
 - **un loyer fixe correspondant à 40 %** de votre loyer annuel contractuel versé selon votre échéancier habituel de règlement des loyers ;
 - **un complément de loyer de 33%** appliqué sur l'écart positif des recettes d'hébergement de votre résidence entre 2020 et 2021 ; ce complément de loyer sera calculé après la clôture comptable de votre résidence au 31/12/2021 et vous sera donc versé avec votre première échéance de loyer de l'année 2022.

Pour activer rapidement cette proposition et vous garantir la reprise du paiement des loyers, selon les conditions suivantes, à savoir :

- **Paiement au 31/12/2020 d'un loyer correspondant à 60% de votre loyer du 4^{ème} trimestre 2020 et renonciation au solde du loyer dû au titre de l'année 2020 ;**
- **Paiement du loyer 2021 sur la base d'une partie fixe et d'une partie variable comme indiqué ci-dessus.**

Nous vous remercions de nous retourner par voie postale (au moyen de l'enveloppe préaffranchie ci-jointe), un des deux exemplaires originaux du présent courrier pour chacun de vos contrats, revêtu de votre signature, précédée de la mention « *Lu et Approuvé, bon pour accord* » au plus tard le 15 novembre 2020 ; celui-ci vaudra avenant à votre bail en cours.

RÉSIDE ÉTUDES APPARTHOTELS

Sachez que nous sommes conscients de l'effort nécessaire que nous vous demandons durant cette période inédite qui nous permettra de rétablir progressivement une situation gravement menacée par la pandémie de la COVID-19 et par les mesures prises pour lutter contre sa propagation.

Soyez assurés que notre seul but, comme par le passé, est de pérenniser notre collaboration afin de tenir nos engagements réciproques sur le long terme.

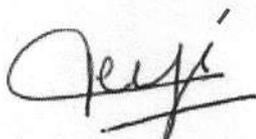
Le service relations propriétaires reste naturellement à votre service pour toute information complémentaire ; vous pouvez le contacter via l'adresse mail suivante :

relations.propretaires@reside-etudes.fr

En vous remerciant par avance pour votre compréhension et votre fidélité, nous vous prions de croire, Chers Propriétaires Investisseurs, en l'assurance de toute notre considération.

« Lu et approuvé, bon pour accord » :

Signature (s) :



Robert Vergès
Directeur Général Adjoint
Groupe Réside Études

Référence courrier : 16135

GROUPE
RÉSIDE ÉTUDES