

38, avenue Hoche, 75008 Paris
+ 33 (0)1 80 40 09 20

www.abitbol-rousselet.fr

MEMBRE DU RÉSEAU INTERNATIONAL ICP :
AMSTERDAM - BARCELONA - BEIJING - BERLIN - BUDAPEST
FRANKFURT - HONG KONG - JOHANNESBURG - LONDON
MADRID - MEXICO - MOSCOW - NEWDEHLI - NEWYORK - ROMA
SÃO PAULO - STOCKHOLM - SYDNEY - VIENNA - WARSAW - ZURICH.

■ ■
SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE INSCRITE SUR LA LISTE NATIONALE

Paris, le 21 septembre 2021

**A l'attention de l'ensemble des propriétaires de
Résidence Etudes Apparthotels**

Conciliation : Résidence Etudes Apparthotels

N/Réf. : FA / JR / JB

CONFIDENTIEL

Madame, Monsieur,

Comme la direction de la société Résidence Etude Apparthotels (« REA ») vous en avait informés, la société fait l'objet d'une procédure de conciliation (articles L.611-4 et suivants du code de commerce), dans le cadre de laquelle nous intervenons en qualité de conciliateurs, depuis le mois de mai 2021.

Cette procédure a été ouverte en raison des grandes difficultés que rencontre la société depuis le déclenchement de la crise sanitaire. Du fait des restrictions de circulation, de la généralisation du télétravail et de la suppression de tous salons et événements commerciaux majeurs, la clientèle a largement déserté les sites, le chiffre d'affaires a diminué de 46% entre 2019 et 2020, et la société a subi des pertes d'exploitation massives, de plus de 30 M€ sur la seule année 2020. En tenant compte des efforts acceptés par certains bailleurs, la perte annoncée par REA pour 2020 s'élève encore à 22,2 M€, et reste donc considérable.

Le marché spécifique des appartements de tourisme d'affaires urbain restant totalement déprimé, l'exercice 2021 sera lui aussi lourdement déficitaire, et il est à craindre que l'année 2022 reste encore très difficile.

Pour faire face à ces difficultés sans précédent, la société a obtenu de ses partenaires bancaires un Prêt Garanti par l'Etat, qui ne suffira néanmoins pas à financer les pertes 2020 et 2021. Elle a également, comme vous le savez, sollicité ses bailleurs, et nous a indiqué avoir obtenu l'accord de 53% d'entre vous pour consentir à une réduction des loyers de 60% sur les années 2020 et 2021 (à compléter du paiement d'un loyer variable, en fonction des performances, pour l'année 2021). Tous ces bailleurs ont donc reçu le règlement de 40% de leurs loyers en 2020 et jusqu'à ce jour.

Depuis l'ouverture de la conciliation, plusieurs échanges ont eu lieu avec des avocats nous ayant indiqué être représentatifs d'un grand nombre des propriétaires bailleurs ayant refusé les aménagements sollicités.

Pour éclairer ces échanges, une revue financière indépendante sur les résultats 2020 et 2021 a été confiée au cabinet 8Advisory.

A ce jour, et malgré les échanges intervenus tout le long de l'été, aucun accord n'a malheureusement pu être trouvé, au vu des écarts persistants entre les parties.

Face à cette situation, trois changements vont intervenir :

- En premier lieu, la société va formuler à tous une proposition améliorée, dans un courrier qui sera adressé parallèlement au présent courrier ;
- En deuxième lieu, nous avons obtenu l'engagement de la société de reprendre le paiement des loyers courants pour tous les bailleurs, rétroactivement depuis le début de la conciliation (donc depuis le 11 mai 2021), à hauteur de 40% des loyers. Cet engagement, valable pour la durée de la conciliation, ne sera soumis à aucune condition. Le premier paiement doit être réalisé au plus tard le 15 octobre ;
- Enfin, les besoins de financement de l'année 2022 vont être déterminés, pour servir de base à une recherche de financements externes sous quelque forme que ce soit et à une proposition sur les loyers 2022 à partager avec vous lorsque ce sera possible, au gré aussi de l'évolution de l'activité, spécifique au secteur du tourisme d'affaires urbain, et selon toute vraisemblance début 2022.

Pour encadrer ces travaux, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné la poursuite de la conciliation jusqu'au 11 décembre.

Nous reprendrons contact avec vous avant cette échéance, en conservant l'objectif qu'une solution pérenne, équilibrée et constructive puisse être trouvée dans les meilleurs délais.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Joanna Rousselet
Conciliateur



Frédéric Abitbol
Conciliateur



Cc Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Paris
M. Nicolet, REA
Me Affre, Me Mattei et Me Golshani, conseils de REA