

COMMUNIQUE DE PRESSE

AVIS POSITIF DU COMITE CONSULTATIF DU FONDS DE TRANSITION EN VUE DE L'EMISSION DE TITRES SUBORDONNES A DUREE INDETERMINEE D'UN MONTANT DE 60 MILLIONS D'EUROS

CONVOCATION DES ASSEMBLEE GENERALES DES PORTEURS DES OBLIGATIONS A ECHEANCE 2023 et 2026

PERSPECTIVES FINANCIERES DU GROUPE

Paris, le 31 mai 2022

Résidé Etudes Investissement (la « **Société** »), maison mère du Groupe Résidé Etudes (le « **Groupe** ») annonce avoir obtenu l'avis positif du comité consultatif du Fonds de transition pour un engagement de 60 millions d'euros sous forme de titres subordonnés à durée indéterminée (les « **TSDI** »).

Cet instrument du Fonds de transition s'inscrit dans le cadre du régime d'aides français, autorisé le 14 septembre 2021, par une décision C (2021) 6744 de la Commission européenne, pour les entreprises touchées par la crise du COVID-19 (SA.63656) dont l'objectif annoncé est de soutenir la solvabilité des entreprises rencontrant des difficultés temporaires dues à l'épidémie de COVID-19.

Ce financement sous forme de titres assimilés à des fonds propres du Groupe vise à renforcer sa structure financière de manière à réaliser son plan d'affaires et ainsi assurer le rebond de ses activités.

En tant que de besoin, il est précisé que l'émission définitive des TSDI reste sous réserve de (i) l'approbation du ministre de l'Economie et des Finances, et de la Souveraineté industrielle et numérique et (ii) l'extension de la maturité de deux années des obligations, émises le 18 février 2016 et d'un montant en principal de 50M€, à échéance février 2023 (ISIN FR0013071644, CODE COMMUN 133266674) (les « **Obligations 2023** »). C'est dans ce cadre que la Société annonce la convocation des assemblées générales des porteurs d'Obligations 2023, d'une part, et des porteurs d'obligations Euro PP venant à échéance le 3 décembre 2026 (ISIN FR0013464542, CODE COMMUN 208686500) (les « **Obligations 2026** », ci-après avec les Obligations Euro PP 2023 « **Obligations** »), d'autre part.

Les deux assemblées générales se tiendront le 15 juin 2022 sur première convocation. En l'absence de quorum aux premières assemblées générales et sur deuxième convocation, celles-ci devraient se tenir le 27 juin 2022, le cas échéant.

Lors de ces assemblées générales, les porteurs auront à se prononcer notamment sur les résolutions suivantes :

- extension de deux années de la date d'échéance des Obligations 2023, passant du 18 février 2023 au 18 février 2025 ;
- modification de la définition des « Fonds Propres Consolidés » dans la documentation des Obligations, et notamment dans le cadre du calcul du ratio de *gearing*, pour y inclure les TSDI ; et
- calcul du ratio de *gearing* à fin décembre 2021 effectué en tenant compte de l'émission des TSDI.

En contrepartie de l'accord des porteurs sur ces résolutions, la Société a également mis à l'ordre du jour de ces assemblées générales plusieurs résolutions portant sur des engagements de sa part en faveur des porteurs d'Obligations.

Ces résolutions entreront en vigueur à la date du règlement livraison des TSDI.

Perspectives financières

Après une phase de gestion de la crise Covid centrée sur la préservation de la liquidité du Groupe, les perspectives financières reposent sur trois axes : la reconstitution des fonds propres, le désendettement du groupe et le retour à la rentabilité des métiers.

L'impact de la pandémie Covid fait de la reconstitution des fonds propres la priorité à court terme. Le Groupe a ainsi pour objectif de retrouver fin 2023 un niveau de fonds propres consolidés (avant IFRS 16) supérieur à celui d'avant-crise (p.m. 92 m€ fin 2019). Plusieurs opérations doivent être conclues à cette fin en 2022 et 2023 : l'émission du TSDI de 60 m€ évoqué plus haut et la cession des fonds de commerce d'un panel de résidences seniors matures sont en phase avancée ; d'autres opérations contributives sont prévues pour le 2^e semestre 2022 et l'an prochain (cession de murs de résidences génératrices de plus-values, ouverture de capital minoritaire). L'impact positif attendu de ces transactions sur les fonds propres consolidés est compris dans une fourchette allant de 110 à 140 m€.

Le renforcement des fonds propres a pour corollaire la réduction de la dette du Groupe, principalement constituée de dette hypothécaire (dette immobilière adossée aux actifs en patrimoine) et de dette corporate.

La dette hypothécaire du Groupe est de 244 m€ fin 2021 (pour près de 400 m€ d'actifs immobiliers hors droits), est principalement amortissable et diminuera avec les cessions d'actifs prévues sur 2022-2023¹. C'est pourquoi un refinancement hypothécaire de 50 m€ est prévu en 2026, cohérent avec (i) une baisse d'environ 10% de la dette hypothécaire, (ii) une stabilisation du ratio loan-to-value (LTV) à environ 60% d'ici 2026 et (iii) le maintien d'un patrimoine immobilier net de dettes hypothécaires supérieur à 130 m€ conformément à l'engagement pris à l'égard des porteurs obligataires. Pour rappel le Groupe a réalisé une opération équivalente en 2019 avec le Crédit Agricole qui a abouti à un refinancement hypothécaire net de 50 m€ pour un LTV post money de 67%.

Le Groupe a pour objectif de diviser par trois d'ici cinq ans la dette corporate du Groupe, qui représente 178 m€ fin 2021 et se compose de deux obligations Euro PP de respectivement 50 m€ et 42,4 m€, et de 83 m€ de prêts garantis par l'Etat (PGE) obtenus fin 2020. Le remboursement des PGE est prévu sur les quatre prochaines années après deux années de franchise. Les Euro PP sont prévus d'être remboursés à échéance, soit respectivement début 2025 (sous réserve d'extension de la maturité de deux ans) et fin 2026, à parts équivalentes au moyen d'une nouvelle dette corporate et du refinancement hypothécaire mentionné ci-dessus.

L'amélioration exceptionnelle du besoin en fonds de roulement en 2020 (en ce compris les étalements de charges sociales) qui a conforté la liquidité à court terme du Groupe face à la crise et permet à la trésorerie disponible de dépasser 100 m€ fin 2021, est prévue d'être résorbée sur les prochaines années, à hauteur de 70 à 90 m€ selon l'issue des négociations et contentieux en cours avec certains investisseurs-bailleurs de la branche appartotel.

Le troisième axe est le retour à la rentabilité des métiers, situés quasi exclusivement en France.

La promotion immobilière, touchée par la pandémie à travers de moindres honoraires de gestion et de commercialisation en VEFA, s'adapte à un niveau d'activité futur inférieur aux années pré-Covid du fait de l'arrêt *sine die* du développement d'apparthotels et du développement attendu de résidences

¹ Les cessions immobilières programmées sur 2022-2023 seront en partie compensées par des acquisitions patrimoniales limitées sur la période 2022-2026 aux engagements déjà pris par le Groupe et aux locaux de services des futures résidences livrées (espaces en pied d'immeubles nécessaires à leur exploitation), le produit net des cessions représentant 40 à 50 m€ en cumul sur 2022-2026.

étudiantes et seniors. Les marges de promotion sont prévues par prudence et transitoirement à un niveau inférieur à la performance pré-Covid (près de 9% en moyenne sur 2016-2019).

La branche apparthotel, la plus impactée par la pandémie Covid-19, pourra retrouver un EBITDA² courant positif dès 2023 si l'embellie d'activité observée depuis mars 2022 se poursuit. Le taux de marge d'EBITDA² visé à terme est voisin de celui avant crise (7% en 2018). La proportion de la branche apparthotel dans le parc géré par le Groupe se trouvera réduite avec la fin d'exploitation du Relais SPA Roissy et avec la croissance du parc géré toutes branches confondues (+3% à +5% par an sur 2022-2026) exclusivement tirée par les secteurs étudiants et seniors.

La branche étudiante, dont le Groupe est leader en France et dont l'EBITDA² est resté positif pendant la crise malgré une composante courts séjours, vise à mi-décennie une marge proche des performances historiques pré-Covid (plus de 8%).

La branche seniors, résiliente pendant la crise et portée par des perspectives démographiques très favorables mais encore fortement déficitaire en 2021 du fait des nouvelles résidences livrées, doit atteindre l'équilibre en milieu de décennie grâce à la diffusion de la nouvelle grille alignée sur les tarifs de marché et à la poursuite du remplissage des résidences non matures. Un renforcement du management opérationnel soutient cet objectif important pour l'évolution de la profitabilité du Groupe. Après cession en 2022 du panel de résidences par sa filiale Réside Etudes Seniors, le Groupe restera le 2^e opérateur de résidences seniors en France grâce à la dynamique de croissance embarquée du parc géré.

Au global, l'objectif du Groupe est d'atteindre un EBITDA² courant positif en 2022 hors apparthotel, et positif en 2023 au niveau consolidé. Le renforcement de la structure financière du Groupe permettra de maintenir la dette financière nette à un niveau inférieur aux fonds propres consolidés sur les prochaines années et inférieur à l'EBITDA² consolidé d'ici 2026.

² avant IFRS 16