

ARC Ratings mantém notação **BBB+**, com tendência estável, à Réside Études

<u>EMITENTE</u>	<u>RATING DE EMITENTE</u>
Réside Études Investissement S.A.	BBB+ Médio e Longo Prazo (BBB+, com tendência estável)
<u>DATA DAS NOTAÇÕES</u>	<u>RATING DE EMISSÕES</u>
3 de Outubro de 2014	BBB+ Médio e Longo Prazo (BBB+, com tendência estável)

Tendo em consideração os aspectos fundamentais da Réside Études Investissement S.A. (Réside Études), e do Grupo em que está inserida, e após ter avaliado a capacidade deste de absorver os impactos dos cenários de stress considerados, a ARC Ratings é de opinião que a capacidade da Réside Études de honrar, atempadamente e na íntegra, os seus compromissos financeiros de médio e longo prazo (incluindo um empréstimo obrigacionista no montante máximo de 50 milhões de euros) continua a merecer o rating BBB+ com tendência estável.

FUNDAMENTOS

A Réside Études é a *holding* de um grupo criado em 1989 que centra a sua actividade principalmente no mercado Francês das residências com serviços para estudantes (motivo para a sua designação). Posteriormente diversificou a sua actividade e está presente nos três principais mercados de residências com serviços em França, gerindo 21 322 alojamentos no final do primeiro semestre de 2014. Seis por cento do total destes alojamentos é detido pelo Grupo, enquanto que os restantes são detidos por investidores e geridos pelo Grupo. 60% do total destes alojamentos são de residências para estudantes, 33% são destinados à hotelaria e turismo e 5% são destinados a pessoas idosas autónomas. A presença do Grupo neste último segmento é mais recente (desde 2007), mas encontra-se em fase de grande crescimento. O Grupo posiciona-se entre os líderes nestes segmentos de mercado em França.

A Réside Études continua a apresentar os seguintes aspectos, os quais atenuam os seus riscos:

- o seu capital social é detido maioritariamente por administradores com vasta experiência (duas décadas nesta actividade) encontrando-se em vigor um acordo de accionistas que abrange a transferência de acções, assegurando assim a estabilidade da estrutura accionista;
- a sua estratégia é baseada no crescimento orgânico em França: os resultados positivos dos segmentos maduros, como o das residências para estudantes, e os resultados da área da promoção imobiliária e da actividade patrimonial permitem compensar as perdas de lançamento das novas residências; o Grupo demonstrou resiliência e capacidade de absorção das perdas das actividades em curso de encerramento e em fase de lançamento;
- uma estratégia e uma política conservadora de distribuição de dividendos (cerca de 1,2 M€ por ano) que permitem ao Grupo reforçar o seu rácio de capital próprio sobre o activo (incluindo as necessidades de fundo de maneo (NFM));
- o Grupo dispõe de financiamento por parte de um conjunto diversificado de bancos;
- o Grupo demonstra capacidade para absorver os cenários de *stress* considerados pela ARC Ratings;

- o Grupo tem capacidade de gestão da sua actividade e, se necessário, poderá ajustar o desenvolvimento dos novos programas e os investimentos patrimoniais planeados para aumentar a sua tesouraria;
- o Grupo poderá, em última instância, dispor de uma parte dos seus activos patrimoniais e de exploração;
- o enquadramento legal dos contratos celebrados com os investidores prevê o direito de renovação por parte do Grupo, o qual não pode ser recusado pelos investidores, excepto mediante o pagamento de uma indemnização (incluindo nomeadamente o valor do *goodwill* criado, que poderá corresponder a 2 ou 3 anos de rendas).

EVOLUÇÃO RECENTE E PERSPECTIVAS

O número de residências geridas pelo Grupo aumentou de 160 em 2012 para 165 em 2013 (mais de 561 alojamentos). No final de 2013 o total do activo do Grupo ascendia a 358,8 M€, sendo a parte mais relevante a relativa às residências que são sua propriedade (actividade patrimonial, no valor de 114,7 M€), a activos fixos tangíveis (de 50,6 M€) e a activos relacionados com a actividade de promoção imobiliária (de 85,1 M€). O rácio de capital próprio sobre o activo era de 20,7%. O valor dos activos imobiliários sob gestão pelo Grupo ascendia a 2 mil M€.

O resultado líquido consolidado passou de 4,3 M€ em 2012 para 7,8 M€ em 2013, um crescimento de 82,9% em termos anuais, apesar da deterioração da actividade da Compagnie de Bâtiment et de Maçonnerie SAS (CBM), que está em fase de encerramento. Esta evolução mostra a resiliência e a capacidade do Grupo de absorção das perdas decorrentes das actividades em curso de encerramento e em fase de lançamento. Excluindo-se a actividade da CBM, os resultados líquidos consolidados para 2012 e para 2013 representaram, respectivamente, 2,5% e 3,7% do volume de negócios. A rentabilidade dos capitais próprios em termos consolidados ascendeu a 10,5% em 2013, tendo registado uma melhoria de 4,2 pontos percentuais face a 2012.

O plano do Grupo para o período 2014-2019 prevê um aumento médio anual de 3,5% do número de alojamentos dos três segmentos (por forma a atingir 24 647 no final de 2019). O total de activos, incluindo as NFM, aumentará para 260,0 M€ no final de 2019 (dos quais 166,8 M€ serão relativos à actividade patrimonial) e o rácio de capital próprio sobre o activo (incluindo as NFM) deverá atingir 53,4% nesta data.

FACTORES SOB OBSERVAÇÃO

Na medida em que poderão influenciar, directa ou indirectamente, a geração de fundos pelo Grupo e consequentemente a capacidade da Réside Études de honrar, atempadamente e na íntegra, os compromissos financeiros a médio e a longo prazo, os seguintes factores serão particularmente objecto de observação atenta por parte da ARC Ratings:

- factores económicos que poderão ter um impacto significativo no volume de negócios das residências com serviços e, pela sua natureza, independentes da vontade e da capacidade do Grupo: a situação orçamental da maioria dos países da Europa, incluindo a França, poderá influenciar i) o rendimento médio das pessoas, ii) o rendimento dos investidores particulares assim como o nível de tributação do seu património (com impacto sobre as taxas de rentabilidade do investidor);
- factores regulamentares susceptíveis de aumentar os gastos de manutenção, de melhoramento e de exploração das residências (novas normas por exemplo);
- a capacidade e a disponibilidade dos bancos parceiros para acompanhar o desenvolvimento do Grupo;
- a concorrência com a entrada de alguns novos operadores e com a vontade de aumento de quota de mercado por parte de alguns dos operadores já presentes;

- factores inerentes ao Grupo, incluindo i) a sua capacidade de atrair investidores e de os fidelizar (renovação dos respectivos contratos), ii) a sua capacidade de gerir os riscos da actividade de exploração das residências; iii) a sua capacidade de controle do desenvolvimento de uma actividade de promoção imobiliária que não é isenta de riscos; e iv) a sua capacidade de absorção de perdas resultantes da eventual materialização destes riscos; e
- as condições do encerramento da actividade da subsidiária CBM.

ESTA DIVULGAÇÃO É MERAMENTE INFORMATIVA, NÃO DISPENSANDO A LEITURA DO RESPECTIVO RELATÓRIO DE *RATING*

ARC Ratings, S.A.

Rua Luciano Cordeiro, 123 – R/C Esq.
1050-139 Lisboa
PORTUGAL
Tel: +351 213 041 110
Fax: +351 213 041 111
E-mail: arcratings@arcratings.com
Site: www.arcratings.com

A ARC Ratings, S.A. está registada como Agência de Notação de Risco (CRA) junto da European Securities and Markets Authority (ESMA), de acordo com o REGULAMENTO (CE) Nº 1060/2009 DO PARLAMENTO EUROPEU E DO CONSELHO, de 16 de Setembro de 2009, e reconhecida como *External Credit Assessment Institution* (ECAI) para Empresas pelo Banco de Portugal.

Os *ratings* não constituem recomendações de compra ou venda, sendo apenas um dos elementos a ponderar pelos investidores.

Os *ratings* atribuídos pela ARC Ratings baseiam-se em informação recolhida junto de um conjunto alargado de fontes de informação, com destaque para a prestada pela entidade cujos compromissos financeiros são sujeitos a *rating*, incluindo informação confidencial, a qual é utilizada e trabalhada, com todo o cuidado, pela ARC Ratings. Não obstante os cuidados na obtenção, cruzamento e tratamento da informação para efeitos da análise de *rating*, a ARC Ratings não se pode responsabilizar pela sua veracidade, sendo exigível a percepção por parte da ARC Ratings de um nível mínimo de qualidade da informação para que se proceda à atribuição das notações de *rating*.