

ASSEMBLEE GENERALE DU 1^{ER} JUILLET 2021

REPONSES AUX QUESTIONS ECRITES REÇUES DE PLUSIEURS ACTIONNAIRES

La société a reçu des questions écrites de deux actionnaires qui ont fait usage de la faculté qui leur est offerte par l'article L. 225-108 du code de commerce.

Le conseil d'administration de la Société s'est donc réuni afin de se prononcer sur les réponses à donner à ces questions et a décidé de répondre comme suit.

Question 1 : *Où, et pour quel montant, sont inscrites au bilan (passif) au 31 mars 2021 les créances dues aux propriétaires individuels au titre des loyers non réglés car "suspendus au titre de la période de fermeture administrative (novembre à mi-décembre 2020)" tel que décrits en page 9 de la brochure de convocation ?*

Réponse : Sur la base du fondement juridique de l'exception d'inexécution ainsi que sur celui des dispositions de l'article 1722 du code civil, et conforté par des consultations juridiques ad hoc, le Groupe considère que la dette de loyer au titre des périodes de fermeture administrative de ses sites est éteinte. Par conséquent, la dette de loyer au titre de la période de fermeture administrative visée dans la question (i.e. de novembre à mi-décembre 2020) n'apparaît pas au bilan du Groupe pour le semestre clos au 31 mars 2021.

Question 2 : *Comment et pour quel montant sont inscrites au bilan (passif) au 31 mars 2021 les créances dues aux propriétaires individuels au titre des loyers dus et non réglés depuis l'ouverture de la période dite de conciliation (soit depuis le 2 février 2021) ?*

Réponse : Dans le cadre de la procédure de conciliation en vigueur depuis le 2 février 2021 (ouverte au niveau des principales sociétés françaises du Groupe), et depuis cette date, le Groupe a suspendu le paiement des loyers aux propriétaires bailleurs et, à ce titre, un passif de loyers pour un montant d'environ 40 millions d'euros a été constitué au 31 mars 2021.

Question 3 : *Quelle est la position précise des commissaires aux comptes sur la méthode de comptabilisation desdites créances de loyers, notamment au regard des litiges engagés par certains des propriétaires bailleurs à l'encontre de la Société concernant le règlement de ces créances ?*

Réponse : Les commissaires aux comptes ont certifié les comptes clos au 30 septembre 2020, pris dans leur ensemble, sans réserve. De la même manière, dans leur rapport d'examen limité sur les comptes semestriels au 31 mars 2021, ils déclarent ne pas avoir relevé d'anomalie significative.

Question 4 : *Considérant la jurisprudence actuelle sur la (non-)applicabilité du dit "principe d'exception d'inexécution" mentionné en note de bas de page 9 de votre brochure de convocation, quelle est la position prise par la Société et ses commissaires aux comptes sur la comptabilisation au bilan (passif) des créances de loyers non payés depuis mars 2020 et revendiquées judiciairement par les propriétaires bailleurs, et sa compatibilité avec les principes de prudence et de sincérité des comptes publiés par une société cotée (faisant appel public à l'épargne) ?*

Réponse : Comme mentionné dans les comptes semestriels consolidés du Groupe au 31 mars 2021 ayant fait l'objet d'un rapport d'examen limité par les commissaires aux comptes (et de la même manière au titre des comptes consolidés annuels au 30 septembre 2020 tels que certifiés par les commissaires aux comptes), la dette de loyer relative aux périodes de fermeture administrative doit être considérée comme éteinte sur le fondement juridique de l'exception d'inexécution et sur celui des dispositions de l'article 1722 du code civil.

- ✓ Cf. extrait des annexes aux comptes de la Société au titre du semestre clos le 31 mars 2021 – Note 19 Obligations Locatives, page 42.

Question 5 : *Pour quelles raisons nous faites-vous voter de façon consultative la création d'une fiducie-sûreté ?*

Réponse : L'Autorité des marchés financiers (AMF) aux termes de sa position-recommandation n° 2015-05 du 15 juin 2015 sur les cessions d'actifs significatifs recommande aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé de consulter leurs actionnaires préalablement à la cession effective d'actifs considérés comme significatifs. Un actif est considéré comme significatif si au moins deux ratios parmi les cinq (chiffre d'affaires, prix de cession, valeur nette, résultat courant avant impôts et effectifs) prévus par la recommandation atteignent ou dépassent la moitié du montant consolidé calculé pour la société cédante en moyenne sur les deux exercices précédents.

Conformément à cette position-recommandation, l'assemblée générale des actionnaires de la Société est consultée préalablement à la mise en place de la fiducie-sûreté car (i) les actifs du pôle Center Parcs mis en fiducie représentent plus de 50 % des actifs du Groupe pour trois des cinq ratios au titre des exercices 2018 et 2019 et (ii) la fiducie-sûreté a un effet translatif de propriété au bénéfice du tiers-fiduciaire.

Question 6 : *Qu'est-ce qui justifie la cooptation de BM Consulting ? Cette société a-t-elle des compétences en matière de restructuration ? Qui la représente ?*

Mr Meheut a été élu, à titre personnel, administrateur une première fois le jeudi 4 février 2016 (18^e résolution) puis renouvelé lors de l'AG du jeudi 7 février 2019 jusqu'au 30 septembre 2021 (17^e résolution)

Réponse : La société BM Conseil est la société de conseil de Monsieur Bertrand Meheut qui, pour des raisons personnelles, a souhaité exercer ses fonctions d'administrateur de la Société via cette entité dont il sera le représentant permanent au conseil d'administration. Il est rappelé que le représentant permanent d'un administrateur personne morale a les mêmes devoirs et obligations que la personne morale qu'il représente et encourt la même responsabilité. La cooptation de la société BM Conseil en remplacement de Monsieur Meheut n'a donc pas de réelle incidence sur la composition du conseil d'administration de la Société.

Question 7 : *Pour quelles raisons refusez-vous la création d'un comité de parties prenantes, alors qu'il y a une distorsion d'informations entre les actionnaires et les propriétaires -et j'ai cette double casquette ?*

Réponse : La création d'un tel comité ne revêt aucune obligation légale. Les actionnaires sont informés conformément à la réglementation applicable et le Groupe s'est efforcé de leur fournir une information mise à jour régulièrement malgré les difficultés et l'ouverture d'une procédure de conciliation, par nature confidentielle. Les propriétaires reçoivent de leur côté les informations susceptibles de les intéresser en cette qualité en fonction des marques ou des résidences concernées. Le groupe estime que la mise en place d'un tel comité pourrait s'avérer source de difficultés en matière de transmission de l'information, voire générateur de conflits d'intérêts.

Question 8 : *Allez-vous en sauvegarde ou non ? Pourquoi tant d'opacité ?*

Réponse : Aucune mesure ni a fortiori aucune décision en vue de l'ouverture d'une telle procédure n'a été prise à ce jour.

La Société a également reçu une lettre d'un troisième actionnaire, qui a transmis son courrier au titre de la faculté offerte aux actionnaires de poser des questions mais sa lettre ne contenait pas de question précise.

Le conseil d'administration a décidé, dans un souci de bonne communication avec ses actionnaires, de rappeler l'impact de la crise sanitaire sur le Groupe et les termes de la proposition faite aux bailleurs individuels.

À ce titre, pour rappel :

- La crise sanitaire du Covid 19 et l'impossibilité d'exploiter les parcs ont entraîné une perte de chiffre d'affaire de 775 millions d'euros et une perte d'EBIT de 380 millions d'euros en cumul au titre de l'année 2020 et du 1^{er} semestre 2021. Cette crise a mis en danger le Groupe et ses 13 000 salariés. Pour y faire face, le Groupe a mis en place un nouveau financement court terme d'un montant maximum de 300 millions d'euros, dont la première tranche, d'un montant de 175 millions d'euros, a été mise à la disposition du Groupe le 24 juin 2021.

- La Société précise que le Groupe n'a perçu que l'aide octroyée au titre du fonds de solidarité qui est en tout état de cause plafonnée à 1,8 million d'euros et n'a pas, à ce jour, perçu l'aide dite « Coûts fixes », laquelle est plafonnée en l'état à 10 millions d'euros.

La Société rappelle également que sa charge de loyer annuelle totale (bailleurs individuels et bailleurs institutionnels) est supérieure à 400 millions d'euros. Ainsi, les montants des aides d'Etat ne permettent pas de faire face à la totalité des loyers correspondant à la période de non-exploitation ou de faible exploitation.

- Le Groupe a besoin, pour sa survie, de l'aide de l'ensemble de ses créanciers :
 - il mène des discussions avec chacun de ses bailleurs institutionnels ;
 - il continue son processus de recherche en vue d'un renforcement de ses fonds propres, lequel nécessitera des efforts de la part des créanciers financiers du Groupe.

Concernant les bailleurs individuels, le Groupe a adressé une newsletter explicative ainsi qu'un projet d'avenant dans lequel figure la proposition d'effort faite à chacun des bailleurs. Ainsi, pour les périodes allant du 15 mars 2020 au 30 juin 2021, l'effort demandé aux bailleurs individuels est d'environ 50 % des loyers de la période. Les bailleurs individuels percevront donc un loyer représentant 50 % de leur loyer contractuel.

Conscient de l'effort important demandé aux bailleurs, le Groupe a souhaité ajouter 2 700 euros TTC de « bons de séjours », représentant l'équivalent de :

- 2,5 mois de loyer moyen pour les bailleurs Center Parcs, soit un effort consenti représentant 5 mois de loyer moyen ;
- 5 mois de loyer moyen pour les bailleurs Pierre & Vacances et Adagio, soit un effort consenti représentant 2,5 mois de loyer moyen.

Pour la période postérieure au 1^{er} juillet 2021, il est proposé aux propriétaires le choix entre deux options qui leur permet :

- soit d'assurer un loyer contractuel de 72,5 % jusqu'à la fin l'année et de retrouver à compter de janvier 2022 un loyer à 100 % (cette offre permet ainsi de prémunir le Groupe des éventuelles nouvelles mesures restrictives qui pourraient affecter le Groupe à la rentrée du fait de l'émergence d'un variant),
- soit, pour ceux de nos bailleurs convaincus d'une forte reprise d'activité, de percevoir jusqu'à 100 % du loyer contractuel.

À partir du 1^{er} janvier 2023 : paiement de 100% du loyer contractuel.