

Pierre et Vacances

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2022

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine
S.A.S. au capital de € 2 297 184
632 013 843 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG et Autres

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Pierre et Vacances

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2022

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société Pierre et Vacances,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration :

- **Accords relatifs à la création d'une Foncière et d'une NewCo**

Dans le cadre des opérations de restructuration, il a été convenu :

- (i) d'externaliser le financement de l'activité immobilière de la société Pierre et Vacances via une société foncière devant être constituée par la société Atream, dédiée notamment à l'acquisition et la gestion des futures implantations du Groupe (la « Foncière » ou « Pastel Développement ») ;
- (ii) la constitution d'une nouvelle société entre Monsieur Gérard Brémond, la société Atream et la société Pierre et Vacances (la « NewCo » ou « Pastel Asset Management ») aux fins de réaliser des prestations de gestion d'actifs pour le compte de la Foncière et de sélectionner et de proposer à la Foncière l'acquisition d'actifs touristiques existants ou à construire destinés à être loués par les sociétés du Groupe Pierre et Vacances.

La Foncière et la Newco ont été immatriculées au RCS le 9 août 2022. La société Pierre et Vacances détient par ailleurs 15% du capital et des droits de vote de la Newco.

Ces accords, autorisés préalablement par votre conseil d'administration en date du 29 novembre 2022 se déclinent en trois conventions conclues le 30 novembre 2022 et le 9 décembre 2022.

Personne et actionnaire concernés :

Personne morale : néant

Personne physique :

- Monsieur Pascal Savary, administrateur de la Société Pierre et Vacances, est également président de la société Atream, elle-même gérante de la Foncière (la société Pastel Développement).

Nature, objet et modalités des conventions :

1. Accord de partenariat, Pierre et Vacances et Pastel Développement (la Foncière)

L'accord de partenariat entre Pierre et Vacances et Pastel Développement signé le 30 novembre 2022 consiste en un accord-cadre relatif au développement de nouvelles implantations du Groupe PVCP par la Foncière (sans exclusivité de part et d'autre).

L'accord a pour objet d'organiser les termes et conditions du partenariat de développement des projets prioritaires et d'autres projets portant sur des actifs immobiliers listés ou non dans le plan d'affaires de Newco relatif à la Foncière, portant sur toute résidence, hôtel, écovillage et toute autre forme d'hébergement touristique existant ou à construire en vue de les donner à bail au Groupe.

2. Prêt d'actionnaires entre Pierre et Vacances et Pastel Asset Management (la Newco)

Par cette convention signée le 9 décembre 2022, la société Pierre et Vacances, actionnaire à hauteur de 15% de Pastel Asset Management, consent à celle-ci une avance en compte courant sous forme de prêt intra-groupe d'un montant total en principal de deux millions d'euros, pour lui permettre de financer ses frais initiaux de fonctionnement.

Le montant en principal du prêt portera intérêts à compter de la date de mise à disposition des fonds à un taux d'intérêt de 3% par an.

L'intégralité du prêt devra être remboursée par l'emprunteur, ainsi que tous intérêts courus, et le cas échéant, tout intérêt capitalisé, au plus tard le 8 décembre 2027.

3. Pacte d'associés relatif à la société Pastel Asset Management

Les associés de Pastel Asset Management : les sociétés Pierre et Vacances, Aream et Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.), sont convenues de conclure un pacte à l'effet notamment de fixer (i) les règles de gouvernance de Pastel Asset Management, (ii) les principes applicables au transfert des titres et (iii) plus généralement leurs droits et obligations en leur qualité d'associés. La signature de ce pacte est intervenue le 30 novembre 2022.

Motifs justifiant de leur intérêt pour la Société :

Ces trois conventions constituent la mise en œuvre de l'accord du 10 mars 2022 (conclu notamment avec les nouveaux investisseurs, les créanciers de la Société, S.I.T.I., ...) et du plan de sauvegarde accélérée de la Société Pierre et Vacances arrêté le 29 juillet 2022 par le Tribunal de commerce de Paris. Elles permettent d'accélérer le développement immobilier du Groupe et de supprimer le risque de portage de ces actifs.

II. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale du 8 juillet 2022, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 16 juin 2022 :

- **Accord relatif à la mise en œuvre et la réalisation d'opérations de restructuration du Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs en date du 10 mars 2022, approuvé par l'assemblée générale en date du 8 juillet 2022**

Personnes et actionnaire concernés :

Personne morale : la société S.I.T.I., actionnaire de contrôle de la Société

Personnes physiques :

- Monsieur Gérard Brémond, président du conseil d'administration de la Société
- Monsieur Olivier Brémond, représentant permanent de la société S.I.T.I. au conseil d'administration de la Société
- Madame Delphine Brémond, administratrice de la Société
- Madame Alma Brémond, administratrice de la Société
- Monsieur Léo Brémond, administrateur de la Société

A la date d'émission de ce rapport et depuis la conclusion des opérations de restructuration du 16 septembre 2022, ces personnes ne sont plus administrateurs de la Société Pierre et Vacances et la société S.I.T.I n'est plus actionnaire de la Société Pierre et Vacances.

Nature, objet et modalités de la convention :

La Société Pierre et Vacances a conclu un accord le 10 mars 2022 après autorisation préalable du conseil d'administration en date du 3 mars 2022 avec, notamment, (i) la société S.I.T.I. (actionnaire de contrôle de la Société), (ii) Monsieur Gérard Brémond (président du conseil d'administration de la Société), ainsi qu'avec les sociétés (iii) Alcentra (créancier financier du Groupe), (iv) Fidera (également créancier financier du Groupe), (v) Aream (bailleur institutionnel du Groupe) et (vi) les principaux créanciers bancaires du Groupe, ses créanciers Euro PP et les principaux porteurs d'Ornane (l'« Accord »).

L'Accord vise à la mise en œuvre et la réalisation d'opérations de restructuration du Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs, telles qu'annoncées par la Société par voie de communiqué de presse diffusé le 10 mars 2022 et disponible sur le site internet du Groupe (www.groupepvc.com) dans la rubrique « Finance / Publications / Communiqués » - Voir, notamment, les sections 5 (Actions de préférence attribuées gratuitement au fondateur du Groupe, section dans laquelle il est également fait état que Monsieur Gérard Brémond signera un contrat de travail à durée indéterminée pour accompagner le groupe dans sa transition moyennant une rémunération annuelle de 333 K€ (incluant toutes les primes et bonus) ; cet accompagnement est envisagé pour une durée de 3 ans à l'issue de laquelle Monsieur Gérard Brémond devrait cesser ses fonctions. En cas de prolongation de ses fonctions au-delà de la durée initiale de 3 ans, sa rémunération sera réduite à un montant annuel brut de 20 K€ (incluant toutes les primes et bonus), 6 (Gouvernance), 7 (Nouvelle société immobilière), 9 (Opérations relatives à S.I.T.I., actionnaire

de contrôle actuel de la Société), 10 (Cessation des relations existantes entre la Société et M. Gérard Brémond et S.I.T.I.) et l'annexe 1 (qui présente l'impact dilutif des opérations sur le capital de la Société décrites dans le communiqué en retenant différentes hypothèses) du communiqué de presse.

Aux termes de l'Accord, les parties se sont engagées à soutenir et réaliser toutes les démarches et actions raisonnablement nécessaires à la mise en œuvre et à la réalisation des opérations de restructuration qui y sont décrites.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société :

L'Accord répond aux objectifs de la Société et de son fondateur de préserver l'intégrité du groupe et de parvenir à une structure financière équilibrée en réduisant son endettement et en sécurisant les liquidités nécessaires pour lui permettre de déployer son plan stratégique Ré-Invention 2025.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 22 décembre 2022

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG et Autres



Laurent Bouby

Anne Herbein