

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 31 MARS 2022

REPONSES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX QUESTIONS ECRITES DES ACTIONNAIRES

Il est rappelé que chaque actionnaire a la faculté de poser des questions écrites au conseil d'administration de la Société.

Ces questions devaient être envoyées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au siège social de la Société, ou par voie électronique à l'adresse suivante : agm2022@groupepvc.com, accompagnées d'une attestation d'inscription en compte, soit dans les comptes de titres nominatifs, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire bancaire ou financier et parvenir à la Société avant la fin du 4^{ème} jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale.

Le conseil d'administration de la Société a reçu 6 questions écrites d'un actionnaire qui a ainsi fait usage de la faculté qui lui était offerte par l'article L. 225-108 du Code de commerce.

Lecture des réponses à ces questions en a été faite lors de l'assemblée générale mixte du 31 mars 2022.

Questions de Monsieur Frédéric MERIOT, reçues le 23 mars 2022 par courrier électronique.

Première question :

- Où, et pour quel montant, sont inscrites au bilan (passif) au 30 septembre 2021 les créances dues aux propriétaires individuels au titre de "*l'ensemble des loyers impayés aux bailleurs individuels non-signataires sur la période de fermeture administrative (mi-mars à fin mai et novembre à mi-décembre 2020)*" tels que décrits en page 15 de la brochure de convocation ? :

Réponse :

La dette de loyers vis-à-vis des bailleurs non-signataires afférente aux périodes de fermeture administrative a été éteinte dans les comptes des sociétés preneuses à bail, le Groupe basant son appréciation sur les fondements juridiques de l'exception d'inexécution **et** sur celui des dispositions de l'Article 1722 du Code Civil. Dès lors, aucun passif n'a été comptabilisé à ce titre au 30 septembre 2021.

Cette position a été validée par les commissaires aux comptes du groupe.

Deuxième question :

- Quels sont précisément les textes, décrets ou règlements administratifs auxquels il est fait référence sous le vocable de "*fermeture administrative*" utilisé en page 15 de la brochure de convocation, au titre de la période considérée "*mi-mars à fin mai et novembre à mi-décembre 2020*" ?

Réponse :

Les textes applicables à la période de "*mi-mars à fin mai et novembre à mi-décembre 2020*" sont les suivants :

- Arrêtés ministériels des 14 et 15 mars 2020 et le décret n°2020-293 du 23 mars 2020
- Décret n°2020-548 du 11 mai 2020, modifié par le décret n°2020-604 du 20 mai 2020
- Décret n°2020-1310 du 29 octobre 2020

Troisième question :

- Où, et pour quel montant, sont inscrites au bilan (passif) au 30 septembre 2021 les créances dues aux propriétaires individuels au titre de l'ensemble des loyers impayés aux bailleurs individuels non-signataires **en dehors** de la période de mi-mars à fin mai et novembre à mi-décembre 2020, notamment au titre de la période du 1er janvier au 30 juin 2021 ?

Réponse :

Les dettes dues au titre de l'ensemble des loyers impayés aux bailleurs individuels non-signataires au titre de la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2021 sont inscrites au passif (en dette fournisseurs dans les comptes sociaux et consolidés du Groupe) pour un montant d'environ 32 millions d'euros au 30 septembre 2021. A ce jour, ces mêmes dettes ne représentent plus que 16 millions d'euros, la part des bailleurs non-signataires ayant diminué de moitié par rapport au 30 septembre 2021. Les loyers suspendus au titre des autres périodes dites intermédiaires (périodes intercalaires entre les périodes de fermetures administratives) ont par ailleurs été intégralement réglés.

Quatrième question :

- Où, et pour quel montant, sont inscrites au bilan (passif) au 30 septembre 2021 les risques financiers liés aux "*assignments de propriétaires signifiées au Groupe pour non-paiement des loyers (qui) portent sur un montant de 25 millions d'euros et sont émises par près de 2.900 demandeurs*" tels que décrits en page 15 de la brochure de convocation ?

Réponse :

Au cours de l'exercice 2020/2021, des assignments de propriétaires d'appartements exploités par le Groupe ont été signifiées à ses entités locataires.

Ces assignments portent sur un montant de 25 millions d'euros et sont émises par près de 2 900 demandeurs.

Ce montant de 25 millions d'euros est en réalité supérieur au montant de passifs concernés et doit être mis en perspective car il intègre :

- (i) les loyers suspendus au titre des périodes intercalaires, lesquels ont été réglés courant 1^{er} trimestre 2022 ;
- (ii) des sommes sollicitées dans le cadre d'assignments formulées par environ 900 bailleurs ayant, entre temps, signé les avenants proposés par le groupe dans le cadre de la conciliation. Les bailleurs concernés se sont donc désistés des instances et des actions introduites (ou sont en cours de désistement).

Le groupe est en train procéder à l'actualisation du montant des demandes formulées dans le cadre des assignments encore pendantes.

Cinquième question :

Considérant les montants litigieux mentionnés au point précédent, quelle est le fondement de la position comptable sincère et prudente prise par la Société, validée par ses commissaires aux comptes, sur la comptabilisation au bilan (passif) de ces créances de loyers revendiquées judiciairement par les propriétaires bailleurs ?

Réponse :

Le Groupe, conforté par ses avocats conseils, considère que la dette de loyers afférente aux périodes de fermetures administratives est éteinte. En effet, le Groupe s'appuie sur les fondements juridiques suivants :

- Le fondement de l'exception d'inexécution à raison de l'atteinte à l'obligation de jouissance paisible (articles 1219 et 1719 du Code civil) ; et
- Le fondement de la destruction (perte) partielle des locaux (article 1722 du Code civil)

Dès lors, aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre dans les comptes consolidés du Groupe.

Sixième question :

Quel est le montant desdits montants litigieux ayant fait l'objet à ce jour de jugements de première instance ou d'appel rendant exigible leur paiement aux demandeurs par la Société ?

Réponse :

Le bilan des premières décisions rendues dans le cadre de procédures introduites par des bailleurs à l'encontre du groupe PVCP est, à ce jour, le suivant :

- En référé : 7 décisions ont été rendues (concernant 218 demandeurs bailleurs initiaux - hors désistements) dont 5 décisions ont retenu la position soutenue par le groupe, à savoir le rejet de la demande en référé pour contestation sérieuse concernant l'obligation de payer des loyers au cours des périodes de fermetures administratives. Les bailleurs concernés par ces rejets doivent désormais agir au fond ;
- Au fond : 5 décisions très récentes ont été rendues (concernant 313 demandeurs bailleurs initiaux - hors désistements) dont 3 sont favorables au groupe et retiennent l'exception d'inexécution au cours des périodes de fermetures administratives.

--ooOoo--