



Par mail et par Courrier

Tours, le 20 decembre 2013

Madame, Monsieur,

Par jugement du 20 Décembre 2013, le tribunal de commerce de Brive, a déclaré cessionnaire des fonds de commerce de la société Tourisma Vert, qui exploitait les résidences de tourisme des : Hameaux du Perrier, Hameaux des Lacs, Hameaux de Miel, Hameaux des Marines et Hameaux de Pomette, la société RELAIS TERRES DE FRANCE que j'ai l'honneur de diriger.

Notre Groupe est spécialisé dans le tourisme vert à thèmes (*spa, golf, séminaires, activités aquatiques*). Répartis sur 4 établissements, le chiffre d'affaire de notre société atteint à ce jour 3.5 M€, 1700 couchages et 55 salariés à temps plein.

Sur le plan financier, il est à noter que notre développement, nos performances et notre business plan original nous ont permis de convaincre AVENIR ENTREPRISES filiale de la BPI (ex Caisse des Dépôts et Consignations et d'OSEO) de rentrer dans notre capital à hauteur de 20 % fin 2010. Une nouvelle intervention de la BPI en obligations convertibles est prévue prochainement afin de renforcer nos fonds propres.

Pour plus de renseignements vous pouvez vous rendre sur notre portail groupe : www.groupe-terresdefrance.com

Les résidences de la société Tourisma Vert s'inscrivent parfaitement dans notre développement et correspondent à notre philosophie et à nos réalisations. Leur reprise renforcera notre position dominante sur le marché du Tourisme Vert/Tourisme campagne.

La spécificité de notre société est de gérer l'ensemble des centres de profits en interne (hébergement, restaurant, salles de séminaires, SPA, centre de loisirs), ce qui nous permet de pouvoir trouver des synergies importantes, de mutualiser les couts d'exploitation/commercialisation et également de proposer des produits spécifiques aux différentes clientèles visées. Ce business model, peu commun dans le milieu de la résidence de tourisme a été mis en place dans chacun de nos établissements et les résultats en terme de taux d'occupation sont supérieurs aux résultats du secteur.

A titre d'exemple nous exploitons le Relais du plessis en Centre Val de Loire, une résidence de 144 appartements. Ce resort accueille chaque année 30 000 clients et atteint un CA de 2 100 k€ par an.



Le développement de nos établissements se fonde aussi sur la création d'une offre différenciante et innovante autour de thématiques porteuses : nature, écologie, détente, bien-être, insolite, gastronomie, culture & patrimoine...

Pour exemple nous avons associé un téléski nautique à notre camping de Moncontour dans la Vienne. Nous avons ainsi créé une offre touristique sportive unique dans le grand ouest.

Concernant notre dernière reprise : la résidence Natura Resort à Pescalis, en changeant la communication du site en l'orientant vers le tourisme nature, nous avons pu augmenter de 45% l'activité comparé à l'ancien gestionnaire : Odalys.

Notre groupe possède aussi une commercialisation efficace qui repose principalement sur la multiplication des clientèles et sur l'adaptation de nos offres à chaque segment :

- **Clientèle Groupes & séminaires** (près d'1/3 de notre CA) : avec de propres équipes commerciales pour ces clientèles et un réseau client fidèles et de prescripteurs.
- **Clientèle type hôtelière** : la part court-séjour est très importante aussi nous avons développé une commercialisation efficace sur toutes les centrales de réservation, des tarifs adaptés et dégressifs en fonction de la durée, et avons mis en place des outils efficace pour augmenter les ventes à l'image des groupes hôtelier comme Accord (Yield management, gestion multicanal, Channel manager...)
- **Clientèle famille** : avec des produits adaptés (couple, famille, seniors, B&B, demi-pension...)
- **Clientèle weekend** : avec la création de nombreux packages de 1 à 4 nuits sur différentes thématiques (gastronomie, insolite, SPA, bien-être, route des vins, culture & loisirs...)

A la segmentation de nos clientèles, le développement de notre groupe repose sur une stratégie web efficace. Nos sites internet drainent plus de 1 400 000 visiteurs par an et une forte fidélisation a été créée par les web sociaux et newsletters. Notre part de clientèle directe atteint plus de 60%.

A cette commercialisation directe s'ajoute plus d'une centaine de partenariats avec des acteurs touristiques incontournables (Tour-opérateurs, agences de voyage, centrale de réservation) et une trentaine de comités d'entreprises.

Pour conclure, les synergies importantes avec nos établissements, notre réseau commercial et notre forte présence Internet, nous confèrent un savoir-faire certains et un avantage stratégique majeur. Nous vous informons que des négociations ont déjà été entamées avec les partenaires de Tourisma Vert afin de relancer la commercialisation des résidences dès le 1^{er} janvier 2014.

Concernant la résidence dont vous êtes propriétaires elle sera exploitée sous la marque « Terres de France ». Cette résidence sera gérée par notre filiale TDF Sud-Ouest. SARL au capital de 50 000€ filiale à 100% de la SAS RELAIS TERRES DE France immatriculée au RCS de Tours avec son siège situé : ROUTE DE THUET 37120 Richelieu.

Une comptabilité analytique sera tenue pour chaque résidence et nous engageons à informer régulièrement et de façon transparente l'ensemble des copropriétaires des résultats de la société (mise à disposition des bilans et compte de résultat).

Pour exploiter le lot dont vous êtes propriétaires je vous propose de signer un nouveau bail avec notre filiale TDF SUD OUEST. Après avoir longuement étudié les différents baux existants et devant les inégalités de loyers observées nous avons décidé de ne pas les reprendre et ainsi entamer une collaboration sur de bases saines et équitables.



Le bail que nous vous proposons est un bail commercial de 9 ans à effet du 20 Décembre 2013.

Le loyer comprend une part fixe et une part variable basée sur le CA Total de la société TDF Sud Ouest et a été calculé après analyse des comptes de résultats de la société TOURISMA VERT, adéquation avec le potentiel de votre résidence et sur nos expériences passées.

Le loyer proposé est une formule qui vous garanti un loyer fixe dans toutes les situations et qui augmente ensuite si le Chiffre d'affaires des résidences progresse.

Pour cela nous vous proposons pour votre résidence et par chalet un loyer en part fixe de **2600 € HT/ an** payable en 2 fois le 15/07 et 15/09 ainsi qu'une part variable de **20 % du CA total HT au-dessus de 2 500 000 €, de la société d'exploitation TDF Sud Ouest. Cette partie sera répartie équitablement entre tous les copropriétaire de Tourisma Vert**

Le loyer fixe sera revalorisé par période triennale en fonction de la moyenne des 3 années de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et plafonné à 2%.

Hameaux de Pomette - Marminiac	2015	2016	2017
Hypothese CA HT global TDF Sud Ouest HT	2 737 000 €	2 825 000 €	3 000 000 €
Par fixe par copropriétaire	2 600 €	2 600 €	2 600 €
Part variable	120 €	135 €	255 €
TOTAL Loyer	2 720 €	2 735 €	2 855 €

Pour l'année 2104, la saison étant fortement compromise : de nombreux TO et comités d'entreprise ayant déjà annulés leur réservation une franchise de loyer de 4 mois correspondant à la montée en puissance des résidences sera appliquée la 1^{er} année.

Pour ce qui est du droit de séjour et afin de répondre au mieux à vos attentes nous vous proposons :

- **Un droit d'occupation annuel dans votre résidence** de 2 fois une semaine non fractionnable et non reportable en hébergement seul et selon l'application d'un forfait de 30 € TTC (Hors période du 1^{er} juillet au 31 Aout et jours fériés)
- **20 % de réduction sur le meilleur tarif disponible** pour l'ensemble des résidences du groupe TERRES DE France (9 destinations) valable toute l'année.

Vous trouverez ci-dessous un bulletin d'engagement à nous retourner signé, en nous indiquant un bon pour accord si cette proposition de prise à bail vous agréée.

Nous vous proposons de vous rencontrer dans votre résidence courant janvier afin de vous présenter une nouvelle fois notre structure, notre projet et nos ambitions. Cet entretien nous permettra également de répondre à toutes vos questions.

Nous vous rappelons aussi qu'il a été aussi précisé par le tribunal l'inaliénabilité des fonds de commerce pendant une période de deux ans. Le droit au bail est un élément indissociable du fonds de commerce au vu de notre profession, la possibilité de gestion par un tiers autre que nous n'est pas possible car elle va à l'encontre de la décision de justice et s'apparente à de la concurrence déloyale.



Nous souhaitons nous engager à vos côtés afin de pérenniser votre investissement et trouver un avenir prometteur à vos résidences.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et formulons à nouveau des vœux de réussite pour cette entreprise commune en vue du redressement de votre résidence. Vous pouvez nous joindre directement sur nos téléphones portables au 06.83.32.01.68 et 06.74.49.30.11. ou nous envoyer un mail à ch.bournais@relaisterresdefrance.com ou p.bournais@relaisterresdefrance.com

Dans l'attente de votre réponse, veuillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre dévouement plein et entier.

Pierre & Charles-Henri BOURNAIS
Directeurs Associés Groupe Terres de France



COUPON REPONSE

Résidence Hameaux de Pomette à Marminiac

Nom :

Prénom : o

Adresse Postale

N° de Lot :

Mail :

Téléphone :

Bon pour accord d'occupation dans les conditions financières ci-dessus, dans l'attente de la régularisation d'un bail définitif.

Le :

SIGNATURE :

Coupon à nous renvoyer à l'adresse suivante : RELAIS TERRES DE France, 42 rue Calmette 37540 Saint Cyr Sur Loire ou par mail p.bournais@relaisterresdefrance.com