

REPONSES AUX QUESTIONS RECURRENTE INVESTISSEURS

INTRODUCTION

Il y a maintenant 5 mois que la 1^{ère} entité du Groupe, MARANATHA SAS, a été placée en redressement judiciaire. Dans les 2 mois qui ont suivi cette annonce, la quasi-totalité des sociétés du Groupe passaient elles aussi en procédure collective, l'objectif étant de préserver le Groupe et ses actifs. Ce délai était le minimum nécessaire à l'ensemble des organes pour pouvoir appréhender dans sa globalité le Groupe et l'ensemble de ses sociétés.

A partir de fin 2017, et maîtrisant désormais mieux la situation de chaque hôtel, nous avons décidé de regrouper les entités par pôles. Ce regroupement permettra d'étudier les possibilités futures en fonction des caractéristiques de chacun et ainsi adapter les décisions à prendre.

Le 1^{er} est le Pôle est le pôle des Hôtels du Roy. Même si de nombreux différends opposent actuellement Maranatha à Cale street, la possibilité de trouver un nouvel investisseur pour remplacer le fond est l'une des solutions envisagée.

Le 2^{ème} Pôle est le groupe 123 IM. Ce pôle est scindé en deux, d'une part les hôtels dans lesquels 123 IM sont les principaux actionnaires et d'autre part les hôtels dans lesquels les actionnaires sont partagés entre 123 IM et les Investisseurs Privés Club Deal. Sachez que des négociations sur chacun des sous-groupes sont en cours et devraient se déboucler dans le 1^{er} semestre 2018.

Le 3^{ème} Pôle, et des plus conséquent, est le Pôle dit Historique qui regroupe tous les établissements ayant fait l'objet de Club Deal. Ce pôle est, depuis ces derniers mois, au cœur de nos principales discussions et préoccupations tant au niveau de l'exploitation hôtelière qu'au niveau des investisseurs privés.

Pour exemple citons l'hôtel Astor Saint Honoré pour lequel, chaque mois il a fallu trouver des solutions pour couvrir le besoin en financement des travaux. Ce projet devrait ouvrir ses portes au public pour la fin du mois de mars.

Citons également, l'hôtel IBIS Saint Jean Maurienne, pour lequel il a fallu organiser et mener au terme la cession. Comme annoncé aux actionnaires des sociétés affectées à cet actif, ils seront contactés d'ici fin mars pour être informé des suites de cette vente.

Toutefois, notre projet global sur ce pôle serait de nous tourner vers une solution de refinancement total, et pour trouver la meilleure issue nous avons récemment ouvert un appel d'offres. Suite à cela, un certain nombre de repreneurs se sont déjà fait connaître et proposent dans leurs lettres d'intention, différents projets. De par nos rôles respectifs, nous veillerons quoi qu'il en soit à préserver les droits des actionnaires, à protéger les emplois et à pérenniser les mandats de gestion.

Enfin, nous rappelons que les hôtels de Finotel Premium et de Finotel 2 (...) et les hôtels détenus par des Family Office ne sont pas concernés par des procédures collectives et leurs exploitations se poursuivent sans aucun aléa.

Pour terminer, dans le périmètre des investisseurs, il y a les propriétaires LMNP. Depuis l'échéance de janvier 2018 le groupe a repris le paiement de l'intégralité des loyers. En effet, les analyses menées sur le marché et la situation financière des hôtels, laissent entendre que désormais les paiements peuvent se faire en intégralité. La baisse de loyer qui été envisagée n'est donc plus d'actualité.

Nous comprenons par les différentes remontées qui nous sont faites que vous êtes demandeurs d'explications sur certains sujets plus particuliers. Aussi, afin de vous apporter ces réponses nous avons préparé cette note dans laquelle vous aurez tous nos avis.

Bien à vous,

Me Gillibert

Me Michel

Me De Carrière

M. Carvin

1/ Pourquoi ne pas communiquer plus souvent sur les différentes évolutions de la procédure et sur les négociations ou décisions en cours ? Pourquoi ne pas expliquer clairement les choses que ce soit pour les investisseurs financiers comme pour les investisseurs LMNP ?

Olivier Carvin : Les organes de la procédure ainsi que le Tribunal de Commerce m'ont demandé de ne pas communiquer tant qu'aucune décision n'était prise sur la stratégie future.

Nous avons demandé plusieurs fois aux Administrateurs Judiciaires, nommés dans le cadre de la procédure, de communiquer avec vous, mais la situation est identique pour eux, aucune information ne peut être transmise tant que les décisions sur la stratégie future ne sont pas définies.

Bien entendu, nous continuons à répondre aux appels des conseillers et vous invitons à vous rapprocher d'eux régulièrement ou même de vous rapprocher des associations d'investisseurs qui se sont constituées.

Vincent De Carrière : A mon sens, les communications de manière prématurée et sans limites ne sont pas toujours des informations de qualité. Aussi, avant de pouvoir nous tourner vers vous, nous pensions opportun de pouvoir comprendre l'ensemble du Groupe Maranatha et ses particularités.

Désormais pour l'avenir du Groupe c'est bien la recherche d'une solution hybride avec poursuite de d'activité, préservation des actifs et accompagnement des actionnaires qui sera recherchée.

Position AJ : Il existe actuellement plus de 6000 investisseurs, chaque investisseur étant un cas particulier. Ces investisseurs se trouvent être actionnaires, créanciers ou pour certains bailleurs du groupe.

Une communication précise est donc difficile à mettre en œuvre, d'autant que les organes de la procédure sont également soumis au secret professionnel.

Les premiers mois de la procédure ont été consacrés à la mise en place du redressement judiciaire sur près de 123 sociétés, avec plus de 6000 investisseurs concernés, ce qui constitue un cas hors norme.

L'objectif des administrateurs judiciaires était de préserver l'intégrité et la cohésion du groupe de Maranatha afin de travailler sur une solution permettant de préserver au mieux les intérêts de toutes les parties concernées parmi lesquelles au premier rang figurent les investisseurs et les salariés.

2/ Quels pouvoirs a désormais M CARVIN sur le Groupe ? Est-ce que cette situation pourrait changer dans l'avenir ?

Olivier Carvin : Je n'ai pas perdu mon pouvoir de Direction, je reste Président du Groupe, et à ce jour aucun changement n'est envisagé à ce niveau.

Les Administrateurs Judiciaires n'ont quant à eux qu'une mission d'assistance, et ce afin de préserver les intérêts de l'entreprise.

Vincent De Carrière : Dans le cadre de la liquidation amiable des sociétés en commandites, je suis nommé en tant que représentant légal. Il ne faut pas prendre cette décision comme une sanction envers M CARVIN mais tout simplement comme l'application de la loi et des statuts rédigés.

Position AJ : Sur les sociétés sur lesquelles M CARVIN est encore le représentant légal et qui sont en procédures collectives, les administrateurs judiciaires se sont vus confier une mission d'assistance. Concrètement, aucun engagement ne peut être par M CARVIN seul, les administrateurs judiciaires devant ainsi à titre d'exemple autoriser chaque paiement effectué par l'une des 123 sociétés en procédures.

3/ Y a-t-il un risque que Maranatha SAS soit liquidée à la prochaine audience ? Si oui, quelles conséquences directes pour les investisseurs ?

Olivier Carvin : Sous réserve de toutes décisions du Tribunal, il n'y a cependant pas de raison que Maranatha SAS soit liquidée à la prochaine audience. Avec une forte probabilité, on peut supposer qu'un renouvellement de la période d'observation sera annoncé.

Si toutefois une liquidation de cette société était prononcée à la fin de la période d'observation, la principale conséquence pour les investisseurs serait la perte de la promesse de rachat et donc la perte de rendement, cependant chaque investisseur resterait associé de la société hôtelière.

Vincent De Carrière : Il peut effectivement y avoir un risque de liquidation de la société Maranatha SAS, cependant cette possibilité ne sera envisagée par le TC que lorsqu'une solution globale permettant de préserver les emplois, assurer une gestion pérenne des hôtels, accompagner les investisseurs et valoriser les actifs sera mise en place.

Position AJ : Le risque existe à partir du moment où une société est placée en redressement judiciaire mais ce n'est pas d'actualité. Les administrateurs judiciaires privilégient une approche globale du dossier et des procédures en raison des liens existant entre les sociétés et pour privilégier une solution globale.

*4/ Y a-t-il des ventes d'hôtels au cas par cas en cours ou prévues ? Si oui, quels sont les hôtels concernés ?
En cas de vente d'un hôtel, les investisseurs associés sont-ils désintéressés à hauteur de leur investissement initial ?*

Olivier Carvin : Pour l'instant, il n'est pas dans la stratégie de céder d'autres actifs que l'IBIS BUDGET SAINT JEAN DE MAURIENNE, cependant si une opportunité se présentait il ne sera pas impossible de céder un ou plusieurs autres actifs.

Bien entendu, en cas de vente d'un établissement les investisseurs associés seraient désintéressés à hauteur du prix de la vente.

Vincent De Carrière : Il n'existe à ce jour pas d'autres dossiers de cession d'hôtels en cours.

Positions AJ : Sauf cas particulier, les administrateurs judiciaires ne souhaitent pas procéder à des ventes d'hôtels.

5/ Le projet de fusion globale est-il toujours d'actualité ? Si oui, que se passera-t-il si plusieurs investisseurs réfutent ce projet ? Les administrateurs peuvent-ils décider sans l'aval de la majorité des investisseurs ?

Olivier Carvin : J'ai toujours pensé que regrouper au sein d'une même structure les établissements appartenant au pôle dit Hôtels Historiques (Hors hôtels des Hôtels du Roy, hors hôtels de Finotel Premium et Finotel 2 et hors hôtels du périmètre 123 IM) était la meilleure solution. Ce regroupement permettra selon moi d'avoir une meilleure valorisation de l'ensemble, une liquidité plus importante pour ceux qui souhaiteraient sortir mais également un lissage du rendement pour tous les investisseurs. Aujourd'hui cette stratégie est toujours à l'étude quant à sa faisabilité.

Vincent De Carrière : La stratégie future n'est pas encore arrêtée, le sujet dans sa globalité étant assez complexe. Il est vrai qu'actuellement tous les organes de la procédure étudient les différentes solutions possibles et pour ma part, je garde pour vision principale de préserver un maximum les investisseurs.

Position AJ : Les administrateurs judiciaires travaillent sur une solution globale afin de pouvoir apporter une issue la plus favorable possible à chaque investisseur ce qui est différent d'une mutualisation des investisseurs.

6/ Les versements des comptes courants d'associés vont-ils reprendre au terme de la période d'observation ? Si non, quand seront-ils restitués ? Les sommes sont-elles définitivement perdues ?

Olivier Carvin : A aujourd'hui il est encore trop tôt pour dire si le versement des comptes courants d'associés reprendront de manière régulière au terme de la période d'observation. Plusieurs solutions pourraient être envisagées pour procéder au remboursement de ces sommes mais là encore les informations ne pourront vous être communiquées qu'une fois la stratégie future définit.

Vincent De Carrière : Il est peu probable qu'une reprise du remboursement des comptes courants soit envisagée sur le 1^{er} semestre 2018.

Position AJ : Nous ne pouvons pas nous prononcer à ce stade.

7/ Qu'en est-il du capital investi dans les sociétés en redressement judiciaire ? Doit-on le déclarer en créance ? Les sommes sont-elles définitivement perdues ?

Olivier Carvin : Le capital investi n'est pas un montant à déclarer en créance, quel que soit la situation juridique de la société vous restez actionnaire de la société. Dans cette même logique les sommes ne sont donc pas perdues.

Vincent De Carrière : Il faut savoir que les investisseurs ne pourront pas d'une part déclarer leur capital en créances chez Maranatha SAS et d'autre part continuer à exiger leurs droits sur le capital de la société dans laquelle ils ont investi. Il appartenait donc bien entendu à chacun de prendre une décision sur la position à prendre lors des déclarations de créances.

Position AJ : Le capital social d'une société ne se déclare pas au passif de cette même société, à la différence des comptes courants d'associé.

8/ Lorsque l'investissement a été effectué pour bénéficier d'un avantage fiscal, que va-t-il advenir de celui-ci ? Cet élément est-il pris en compte dans les plans de continuation et de restructuration prévus ?

Olivier Carvin : A ce stade, il n'y a pas de changement pour vos avantages fiscaux et nous prenons en compte ces derniers dans les hypothèses futures.

Vincent De Carrière : Les avantages fiscaux espérés par les actionnaires lors de leurs investissements font bien entendu partie des préoccupations de l'ensemble des organes de la procédure dans les solutions à envisager. Toutefois nous ne pouvons que vous conseiller de vous rapprocher d'un fiscaliste afin d'être le mieux renseigné possible.

Position AJ : Cette problématique est intégrée par les administrateurs judiciaires mais qui ne peuvent s'engager sur ce point s'agissant d'un avantage individuel propre à chaque investisseur.

9/ Concernant les contrats avec Option d'achat pour lesquels Maranatha ne s'est pas engagée à racheter les parts avant 5 ans minimum, qu'est-il prévu ? Quelles sont les issues possibles ?

Olivier Carvin : Dans le cadre des contrats avec Option d'achat, les issues possibles ne pourront être imaginées qu'en fonction du potentiel refinanceur.

Aussi, nous vous rappelons une nouvelle fois que vous êtes propriétaires de titres d'actifs hôteliers et qu'un plan pourrait vous être proposé dans le cadre d'un refinancement global.

Vincent De Carrière : Que les actionnaires aient signé ou pas une promesse ou une option d'achat, la position d'actionnaire classique reste la même. Les issues possibles, lorsqu'elles seront définies, seront proposées à l'ensemble des actionnaires.

Position AJ : Cela fait partie des données pour une approche globale du dossier.

10/ Concernant les sociétés non affectées, que doit-on faire ? Doit-on demander le rachat ? Doit-on déclarer une créance pour l'intégralité de l'investissement, quel que soit le type d'investissement ? Si oui, sur quelle entité ? Y a-t-il une chance de récupérer les sommes investies ou doit-on considérer que tout est perdu ?

Olivier Carvin : Pour les sociétés non affectées, c'est un point qui requiert toute mon attention et celle des Administrateurs. Nous n'avons pas encore de réponse définitive sur le sujet cependant nous ne pensons pas opportun de faire à ce stade une demande de rachat et donc une déclaration de créances. Nous vous tiendrons bien entendu informé dès que possible pour les solutions possibles.

Vincent De Carrière : Le sujet des sociétés non affectées est encore un sujet à l'étude et nous espérons pouvoir vous apporter des réponses prochainement. Je pense toutefois que seul, une mutualisation partielle ou globale des actifs de Maranatha apporterait une solution.

Position AJ : Cf point 7

11/ Concernant les déclarations de créances, que se passe-t-il si j'ai déclaré sur la mauvaise entité ou si je suis hors délai ? Le juge va-t-il accepter quelle que soit la raison d'allonger le délai ?

Olivier Carvin : Sachez que nous allons de notre côté devoir accepter ou non les différentes créances déposées. Aussi, si votre déclaration n'était pas effectuée sur la bonne entité, nous en ferons part au mandataire qui se devra de vous contacter pour vous en informer. Si après ces échanges nous étions définitivement d'accord sur le sujet, le mandataire en prendrait bonne note et classerait le dossier, et si nous n'étions pas d'accord, il sollicitera le Juge Commissaire nommé pour statuer sur la décision finale. En revanche si vous êtes hors délai pour déclarer votre créance, vous allez devoir présenter une requête auprès du Juge commissaire nommé pour demander une dérogation.

Vincent De Carrière : Les différents cas pour lesquels les juges commissaires peuvent accepter un report de délais du dépôt de créances sont très limités. Aussi, nous vous conseillons de vous adresser au mandataire judiciaire pour obtenir plus de précisions.

Point AJ : Le délai de relevé de forclusion est de 6 mois à compter de l'expiration du délai ouvert pour déclarer sa créance (publication au BODACC + 2 mois)

12/ Sur les Hôtels du Roy, que va-t-il se passer si Cale Street gagne définitivement le procès qui l'oppose à Maranatha ? Quelles conséquences pour les investisseurs ? Cale Street versera-t-il un reliquat à se partager entre tous les investisseurs Hôtels du Roy ? S'il reste quelque chose à se partager, quel pourcentage du montant investi cela peut-il représenter ? Dans combien de temps pourrons nous en savoir plus sur l'avancée de ces procédures ?

Olivier Carvin : Concernant les Hôtels du Roy, l'idée est de pouvoir rembourser Cale Street par un nouvel investisseur, des discussions en ce sens sont en cours avec les Administrateurs Judiciaires et des refinanceurs. Si dans le pire des cas Cale Street récupérait les établissements, une soulte fixée par un expert, serait versée et permettrait de désintéresser les investisseurs privés.

Vincent De Carrière : Une conciliation est en cours avec Cale Street et en attendant le résultat de cette conciliation, les titres ont été mis en sécurité et sont séquestrés auprès de mon étude.

Position AJ : Quand dans le cas où CS se verrait attribuer définitivement et de façon irrévocable les titres de Gerpro, une soulte devrait être versée par CS. En fonction du montant de la soulte, le remboursement des investisseurs sera plus ou moins important. Des procédures ont été engagées pour préserver l'intérêt des sociétés du groupe Maranatha.

13/ Pensez-vous qu'il y aura rapidement d'autre liquidation judiciaire comme cela a été le cas pour l'Hôtel Saint Quentin ? Dans ce cas-là, doit-on considérer que tout est perdu sans possibilité de recours ? Ou doit-on tout de même déclarer une créance en capital + intérêts pour espérer récupérer quelque chose ?

Olivier Carvin : A priori, il n'y a pas de raison pour qu'un autre hôtel puisse passer en liquidation judiciaire.

Vincent De Carrière : Il n'y a pas de motifs aujourd'hui qui laisseraient supposer la liquidation judiciaire d'un autre hôtel.

Position AJ : L'hôtel Saint Quentin était dans une situation particulière résultant notamment d'un squat contre lequel une ordonnance d'expulsion avait été obtenue mais ne pouvait être mise en œuvre avant l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de l'issue de la trêve hivernale. Les liquidateurs judiciaires de St Quentin cherchent aussi des solutions.

CONCLUSION

La conclusion d'Olivier Carvin :

Une vraie unité de travail existe entre les administrateurs judiciaires, les mandataires judiciaires, les conseils et le management de Maranatha.

Des refinanceurs ont été rencontrés dernièrement et d'autres pourront encore l'être. Les procédures collectives, vous l'avez compris, sont des procédures longues et celles-ci prendront encore plusieurs mois. Le projet que nous pensons le mieux est un regroupement au sein d'une même structure des établissements dits du Pôle historique. Il y a encore de nombreux points à traiter pour étudier profondément une solution en ce sens. Nous souhaitons aussi pouvoir trouver des réponses pour les obligataires, pour les investisseurs associés dans des sociétés non affectées...