

Kaatsheuvel, June 20th 2023

*From:* [REDACTED] 5.1.2e  
(CEO Puy du Fou Nederland BV)

*To:* [REDACTED] 5.1.2e [REDACTED] 5.1.2e  
(Mayor of the municipality of Meppel)

[REDACTED] 5.1.2e [REDACTED] 5.1.2e  
(Project Director)

### Letter of Intent

**Subject:** Puy du Fou's provisional decision on the establishment of a theme park in Meppel

[REDACTED] 5.1.2e [REDACTED] 5.1.2e and [REDACTED] 5.1.2e [REDACTED] 5.1.2e

Following the further developments within the intended planning area for a possible theme park of Puy du Fou in Meppel (the Project), I am writing this letter to you.

#### **Intended area & start-up of land exploitation**

You stated to us you need to make a decision to start the process that leads to the acquisition of the necessary land for the theme park. As a result, you need a confirmation from Puy du Fou that it is prepared to establish a cultural destination (theme park) to the now envisaged area of 56 hectares in the southwest of North IV in Meppel.

As per discussions and reports during the last two years we confirm that such a project is feasible on the area identified in Meppel. Puy du Fou appreciates the strong efforts already carried out by the Dutch party and wants also to reiterate its strong enthusiasm and determination to make this project a reality.

We hereby confirm that we as Puy du Fou would like to establish a theme park on this intended area, providing the following conditions and commitments.

#### **Statement of Puy du Fou and conditions:**

Hereby are the conditions that will make Puy du Fou final commitment possible:

- The park will be possible if the showstoppers related to the selected plot - known to you, and on which you have influence - are jointly resolved.
- Puy du Fou will neither participate in cash to the funding of the project nor raise the funds necessary for the project development but will be in the support of the Dutch party to justify the quality of the project to potential partners.
- In that frame and according to Puy du Fou, the attractiveness of the project for other partners and stakeholders will be consolidated and confirmed if it is significantly supported by public funding.
- Parties will work to establish a General Framework Agreement in which these conditions and agreements are clearly defined and arranged. Until the execution of this General Framework Agreement, the provisions stated in this Letter of Intent are considering non-binding for both parties.

## **Other terms and commitments**

We are aware that the municipality of Meppel has indicated that it also has conditions for the realisation of a Puy du Fou theme park in Meppel. Because of this, we as Puy du Fou Netherlands BV make several commitments in this letter, those commitments are stated below:

- Puy du Fou Nederland BV will, at the request of the municipality of Meppel, examine if they can participate in the Property Company (which becomes the owner of the theme park, both for the buildings and the shows). As one of the investors in-kind or more likely only through holding a preferred share of this PropCo. This is in addition to the fact that Puy du Fou Netherlands BV will take on the lead as Operating Company (operator) of the theme park.
- Puy du Fou agrees that – if there is a definitive GO for the Meppel location after the Concept Design Delivery – it will not start any other similar activities (theme park) within the intended visitor circle of PdF Meppel theme park. This offers Puy du Fou's exclusivity for Meppel in a circle of two hours car travel around Meppel.
- Puy du Fou is aware that in the month of September of this year there must be a major GO / NO-GO (with and if all preconditions are met) from both Puy du Fou and the municipality of Meppel since a decision must be concluded in September 2023 on the spatial program of Noord IV.
- If both parties agree to move forward in June, the parties undertake to start the next phase of the project together: the Concept Design.

- In this phase, the show concepts will be elaborated as well as the preliminary master planning of the project. It is expected that this will involve costs between 5.1.2e euros. To cover these costs, the Northern Development Company (NOM), the SME Fund (MKB fonds) and the Ministry of Economic Affairs (via several subsidies) could play a possible financing role that still needs to be worked out in more detail. Puy du Fou is ready to consider a co-investment in kind for this phase. That is what we will pledge to undertake.
- As soon as there is a GO to move forward on the project, we as Puy du Fou will contribute to the elaboration of the aforementioned General Framework Agreement, which must be ready for signature by the end of 2023 at the latest. In this agreement, final agreements will also be made about the “PropCo”, financial structure, financing and the leasehold construction that will be concluded between the municipality of Meppel and Puy du Fou itself. The terms for the Management Agreement between the “PropCo” and the “OpCo” will be also included in this General Framework Agreement.

### **A clarification of the coming decision-making process**

- The Concept Design Agreement will precede the General Framework Agreement

### *Methodology*

- This LOI is executed by the end of June 2023, so that Dutch Party can keep the WVG before the end of the deadline (September 2023) and hence later on be able to acquire the necessary land
- Concept Design Agreement is executed before September 2023.
- GFA is discussed and executed during the Concept Design, and before the end of 2023.
- At the end of the Concept Design we have all the necessary materials/ elements for final GO, in order to raise the funds and develop the project.
- In the coming period until the end of Summer 2023, Puy du Fou will cooperate with the municipality of Meppel to provide data and feedback in order to compile a prospectus and term sheet in order to attract investors and financiers to participate in the project.

### **Non-binding agreement**

Each of the Parties understands and agrees that this letter of intent (a) is a summary of the principal terms of our understanding concerning the Project and General Framework Agreement, (b) is not intended to be legally binding, except for the provisions of Sections from Confidential Information to Non-binding Agreement, and (c) may be terminated at any time by either Party upon written notice to the other Party.

### **Confidential Information**

Until the project is definitively approved, Puy du Fou prefer to keep the current provisions concerning communication and confidentiality matters. We understand that some information regarding the project will have to be shared with people from the Municipality Council or other stakeholders and thus might turn public. Both parties agree that this information should be approved before being released.

## **Dutch Law**

This Letter of Intent shall be governed by Dutch Law.

We trust that in the coming weeks until final decision-making, the last details will be covered and agreed upon so that we can continue together towards the development of a beautiful and unique destination in your municipality, booting tourism while promoting Dutch culture, and celebrating nature.

On the behalf of all Puy du Fou team, I would like to sincerely thank you for your trust and most effective commitment since the beginning of our partnership. It definitively paves the way for future successes.

Best regards,

5.1.2e

5.1.2e

**Puy du Fou Nederland BV**  
**CEO**

Geachte heren [5.1.2e] en heren [5.1.2e],

Naar aanleiding van de verdere ontwikkelingen binnen het beoogde plangebied voor een mogelijk attractiepark Puy du Fou in Meppel, schrijf ik u deze brief.

## **Beoogd gebied & opstart grondexploitatie**

U heeft ons verteld dat u een beslissing moet nemen om het proces te starten dat leidt tot de verwerving van de benodigde grond voor het themapark. U heeft daarom een bevestiging van Puy du Fou nodig dat zij bereid is een culturele bestemming (themapark) te vestigen op het nu beoogde gebied van 56 hectare in het zuidwesten van Noord IV in Meppel.

Uit gesprekken en rapporten van de afgelopen twee jaar blijkt dat een dergelijk project haalbaar is in het aangewezen gebied in Meppel. Puy du Fou waardeert de sterke inspanningen die de Nederlandse partij al heeft geleverd en wil ook zijn grote enthousiasme en vastberadenheid herhalen om dit project te realiseren.

Hierbij bevestigen wij dat wij als Puy du Fou een themapark willen vestigen op dit beoogde gebied, onder de volgende voorwaarden en toezeggingen.

## **Verklaring van Puy du Fou en voorwaarden**

Dit zijn de voorwaarden die de definitieve verbintenis van de Puy du Fou mogelijk maken:

- Het park is mogelijk als de showstoppers die betrekking hebben op de geselecteerde kavel - bij u bekend en waarop u invloed heeft - gezamenlijk worden opgelost.
- Puy du Fou zal niet in cash deelnemen in de financiering van het project, noch de fondsen werven die nodig zijn voor de projectontwikkeling, maar zal de Nederlandse partij steunen om de kwaliteit van het project te rechtvaardigen tegenover potentiële partners.
- In dat kader en volgens Puy du Fou zal de aantrekkelijkheid van het project voor andere partners en belanghebbenden worden geconsolideerd en bevestigd als het aanzienlijk wordt ondersteund door overheidsfinanciering.
- Partijen werken aan het tot stand komen van een Algemene Raamovereenkomst waarin deze voorwaarden en afspraken helder zijn vastgelegd en geregeld. Tot de ondertekening van deze



nader uit te werken financieringsrol kunnen spelen. Puy du Fou is bereid om voor deze fase een co-investering in natura te overwegen. Dat is wat we zullen beloven te ondernemen.

- Zodra er een GO is om verder te gaan met het project, zullen wij als Puy du Fou meewerken aan de uitwerking van voornoemde Algemene Raamovereenkomst, die tegen dan uiterlijk eind 2023 gereed moet zijn voor ondertekening. In deze overeenkomst worden tevens definitieve afspraken gemaakt over de “PropCo”, financiële structuur, financiering en de erfpachtconstructie die tussen de gemeente Meppel en Puy du Fou zelf wordt gesloten. De voorwaarden voor de Beheersovereenkomst tussen de “PropCo” en de “OpCo” zullen eveneens in deze Algemene Raamovereenkomst worden opgenomen.

## **Een verduidelijking van het komende besluitvormingsproces**

- De Conceptontwerpovereenkomst gaat vooraf aan de Algemene Raamovereenkomst

### *Methodologie*

- o LOI wordt eind juni 2023 uitgevoerd, zodat Nederlandse Partij de WVG voor het einde van de deadline (september 2023) kan behouden en zo later de benodigde grond kan verwerven
  - o Conceptontwerpovereenkomst wordt uitgevoerd vóór september 2023.
  - o GFA wordt besproken en uitgevoerd tijdens het Conceptontwerp, en voor eind 2023.
  - o Aan het einde van het conceptontwerp hebben we alle benodigde materialen/elementen voor de definitieve GO, om de fondsen te werven en het project te ontwikkelen.
- In de komende periode tot eind zomer 2023 gaat Puy du Fou samen met de gemeente Meppel data en feedback aanleveren om een prospectus en term sheet samen te stellen om investeerders en financiers aan te trekken voor deelname aan het project.

## **Niet-bindende overeenkomst**

Elk van de Partijen begrijpt en stemt ermee in dat deze intentieverklaring (a) een samenvatting is van de belangrijkste voorwaarden van onze afspraak met betrekking tot het Project en de Algemene Raamovereenkomst, (b) niet bedoeld is als juridisch bindend, met uitzondering van de bepalingen van secties van vertrouwelijke informatie naar niet-bindende overeenkomst, en (c) kan op elk moment door elke partij worden beëindigd na schriftelijke kennisgeving aan de andere partij.

## Vertrouwelijke informatie

Totdat het project definitief is goedgekeurd, behoudt de Puy du Fou er de voorkeur aan de huidige bepalingen inzake communicatie en vertrouwelijkheid te behouden. We begrijpen dat bepaalde informatie over het project moet worden gedeeld met mensen van de gemeenteraad of andere belanghebbenden en dus openbaar kan worden gemaakt. Beide partijen zijn het erover eens dat deze informatie moet worden goedgekeurd voordat deze wordt vrijgegeven.

## Nederlands recht

Op deze intentieverklaring is Nederlands recht van toepassing.

We vertrouwen erop dat in de komende weken tot aan de definitieve besluitvorming de laatste details worden besproken en afgesproken, zodat we samen verder kunnen gaan naar de ontwikkeling van een mooie en unieke bestemming in uw gemeente, het stimuleren van toerisme en het promoten van de Nederlandse cultuur en het vieren natuur.

Namens het hele team van Puy du Fou wil ik u oprecht bedanken voor uw vertrouwen en uw meest effectieve inzet sinds het begin van onze samenwerking. Het maakt definitief de weg vrij voor toekomstige successen.

Met de beste groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Puy du Fou Nederland B.V

CEO



# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

## **Art. 5.1 lid 2 onderdeel e**

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2 3 4 5 6 7 8

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

Er zijn geen gegevens geanonimiseerd in dit document.

| Wet | Artikel | Beschrijving | Pagina('s) |
|-----|---------|--------------|------------|
|-----|---------|--------------|------------|

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

| <b>Wet</b>        | <b>Artikel</b>       | <b>Omschrijving</b>   | <b>Pagina's</b>        |
|-------------------|----------------------|---|------------------------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer   | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 |
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub f | De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens | 3, 6                   |